

PROAKTIV

3-roms endeleilighet i 2. etasje

Nyere bad- Romslig veranda -
Nær Gamlebyen!

PRESTELANDET 27A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



GAMLE FREDRIKSTAD

3-roms endeleilighet i 2. etg- Nyere bad- Romslig veranda - Nær
Gamlebyen!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Prestelandet 27A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 303, bnr. 898, andelsnr. 127, org.nummer 951060003 i Presteløkka lll Borettslag

Prisantydning: 2.550.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 434.669,-

Totalpris: 2.994.659,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 3/2

BRA: 87 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Felles parkeringsplass.

Borettslaget leier ut garasjer. Venteliste/tildeling garasjer administreres av styret.

Tomt: 1994.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.595,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/bredbånd, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Energimerke: Energiklasse: Rød E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	20	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
27	122		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



GAMLE FREDRIKSTAD

Kommune: Fredrikstad / Område: Gamle Fredrikstad

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Prestelandet i Gamle Fredrikstad – et veletablert og populært boligområde med en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til byliv. Her bor du med kort avstand til både historiske Gamlebyen, sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud.

Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikk, apotek, treningssenter og flere andre butikker og tjenester. Brotorget med blant annet REMA 1000, Vinmonopolet og øvrige servicetilbud ligger en kort kjøretur unna. I Gamlebyen finner du et hyggelig utvalg av kaféer, restauranter, nisjebutikker og kulturtilbud som skaper liv året rundt.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Prestelandet Linje 116, 199	2 min 🚶 0.2 km
🚉	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	21 min 🚶 1.8 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 40 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	9 min 🚶 0.8 km
Kiwi Borgarveien	11 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪	Østsiden Storsenter	5 min 🚗
🏪	Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	9 min 🚶

SPORT

⚽	Gudeberg barne og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽	Fyrveien balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏊	Actic Kongstenhallen	13 min 🚶
🏊	Centrum Helsestudio	7 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Circle K Østsiden	12 min 🚶
🚗	Kongstenhallen	14 min 🚶



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med flotte turstier langs Glomma, grønne friområder og nærhet til både parker og badeplasser. Den populære byfergen gir gratis forbindelse mellom Gamlebyen, sentrum og Gressvik, noe som gjør det enkelt å benytte byens mange tilbud uten bil.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

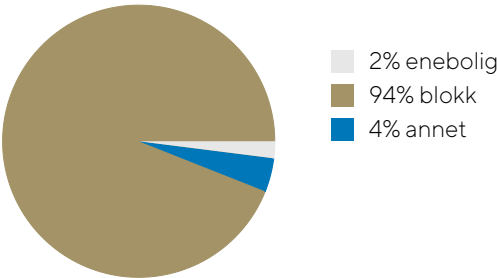
For pendlere og reisende er det gode kollektivforbindelser med bussholdeplasser i nærområdet, samtidig som det er kort vei til hovedveinettet mot Sarpsborg, Moss og Oslo. Området er også godt tilrettelagt med gang- og sykkelveier som gjør hverdagen enkel.

Prestelandet er et ettertraktet boområde som passer godt for både førstegangskjøpere, par, enslige og voksne som ønsker en lettstelt bolig med nærhet til det meste Fredrikstad har å by på.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER		
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 373 elever, 22 klasser	6 min	0.5 km
Childrens International School Fredriksta... 231 elever, 12 klasser	12 min	1.1 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	5 min	2.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	7 min	2.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	19 min	1.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min	

BARNEHAGER		
Gudevold barnehage (0-5 år) 85 barn	3 min	0.3 km
Nabbetorp barnehage (0-5 år) 81 barn	13 min	1.2 km
Vaterland barnehage (1-5 år) 24 barn	18 min	1.6 km



VELKOMMEN TIL PRESTELANDET 27A

Vi starter utendørs...

Parkering

Felles parkeringsplass.

Borettslaget leier ut garasjer. Venteliste/tildeling garasjer administreres av styret.

Tomtestørrelse

1 994 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er flat med gressplen og beplantning. Gårdsplassen har plass til flere biler.

Eiendommen oppleves som solrik og barnevennlig.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er av PVC med isoler-lags glass.
Registrert normal elde ut fra alder.

Ytterdører: Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Registrert normal elde ut fra alder.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er en veranda som er innglasset.

Registrert normal elde ut fra alder.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er støpt dekke.

TG2

Overflater - gulv

Det er registrert normal slitasje og elde på gulvene, i samsvar med konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes vedlikehold eller oppgradering av overflatene for å opprettholde ønsket standard, da normal elde og bruksslitasje kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt behov for fremtidig vedlikehold.

Overflater - vegger og himlinger

Det er registrert normal elde og bruksslitasje i overflater, vurdert ut fra konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes vedlikehold eller oppgradering av overflatene for å opprettholde ønsket standard, da normal elde og bruksslitasje kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt behov for fremtidig vedlikehold.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Det er målt avvik i etasjeskillet i 1. etasje stue på ca. 20 mm, og i gangen over på ca. 10 mm, målt over 2 meter.

Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskillet.

Det er vanlig at det forekommer slike avvik i leiligheter som ble bygget på denne tiden, og som ikke nødvendigvis er nevnt her.

Det er ikke flyttet på møbler eller lignende under befaringen.
Konsekvens/tiltak: For å utbedre avviket må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av slike avvik er at det kan påvirke møblering og bruk av rommet, samt gi økt risiko for knirk eller ujevn slitasje på gulv. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget dersom utbedring vurderes.

Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Etasje - Bad - Overflater gulv

Det er ukjent om belegget går opp under dørterskelen.

Konsekvens/tiltak: Det bør undersøkes om belegget går opp under dørterskelen, for å sikre at det er tilstrekkelig fuktsikring mot eventuelle vannskader. Manglende oppbrett kan medføre økt risiko for fukt inntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Sluket er plassert under dusjkabinettet, og det er derfor ikke mulig å besiktige sluket ovenfra og ned på grunn av plasseringen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å flytte eller åpne opp rundt dusjkabinettet for å muliggjøre inspeksjon av sluket.

Konsekvensen av manglende inspeksjons mulighet er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller feil ved sluket som ikke oppdages i tide.

Etasje - Bad - Ventilasjon

Ventilasjonen ivaretas av borettslaget, som også er ansvarlig for eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsanlegget er av eldre dato og vedlikehold samt eventuelle oppgraderinger er borettslagets ansvar. Eldre ventilasjonssystemer kan ha redusert effekt og økt risiko for dårlig luftkvalitet, noe som kan påvirke innneklimaet negativt. Eventuelle tiltak bør vurderes og gjennomføres av borettslaget for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Etasje - Vaskerom som ikke er et våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved oppgradering av rommet må det påregnes å fjerne overflater inn til mur og stenderverk. Det kan ha kommet fukt inn over tid, da overflatene ikke er beregnet for vannsøl.
Konsekvens/tiltak: Overflatene bør fjernes og konstruksjonen undersøkes nærmere for fuktskader ved oppgradering av rommet, da det er risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Manglende fuktmålinger gir økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for utbedringer ved fremtidig oppussing.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlig bruksslitasje.

TG3

Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet, kun lysåpninger er tilstede.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres ventilasjon fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og fjerning av matos. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1967.

Bygningen har vinduer av PVC med isoler-lags glass.

Hovedytterdøren er malt, og balkongdøren er av PVC.

Leiligheten har en innglasset veranda.

Etasjeskillene er konstruert som støpt dekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: Det er registrert normal slitasje og elde på gulvene, i samsvar med konstruksjonens alder.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger

Avvik: Det er registrert normal elde og bruksslitasje i overflater, vurdert ut fra konstruksjonens alder.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt avvik i etasjeskillet i 1. etasje stue på ca. 20 mm, og i gangen over på ca. 10 mm, målt over 2 meter.

Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskillet.

Det er vanlig at det forekommer slike avvik i leiligheter som ble bygget på denne tiden, og som ikke nødvendigvis er nevnt her.

- Våtrom - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - Bad - Overflater gulv
Avvik: Det er ukjent om belegget går opp under dørterskelen.

- Våtrom - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Sluket er plassert under dusjkabinettet, og det er derfor ikke mulig å besiktige sluket ovenfra og ned på grunn av plasseringen.

- Våtrom - Bad - Ventilasjon
Avvik: Ventilasjonen ivaretas av borettslaget, som også er ansvarlig for eventuelle nødvendige tiltak.

- Våtrom - Vaskerom som ikke er et våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Ved oppgradering av rommet må det påregnes å fjerne overflater inn til mur og stenderverk. Det kan ha kommet fukt inn over tid, da overflatene ikke er beregnet for vannsøl.

- Kjøkken - Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlig bruksslitasje.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken - Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er ingen ventilerer fra kjøkkenet, kun lysåpninger er tilstede.

Bygningssakskyndig
Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Onsdag, 5. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2011.

1. Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?
Ja

4. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.
Boligen fikk nytt bad for noen år siden, utført av vvs-firma. Stue oppusset siste tre år. Vaskerom delvis revet og har ikke sluk slik at man kan kalle det vaskerom. Har ellers ingen opplysninger annet enn det man ser på bilder.
Firmanavn: vvs-firma, for noen år siden
Beskrivelse: Boligen fikk nytt bad for noen år siden, utført av vvs-firma. Stue oppusset siste tre år. Vaskerom delvis revet og har ikke sluk slik at man kan kalle det vaskerom. Har ellers ingen opplysninger annet enn det man ser på bilder.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje:

Gang, bad, kjøkken, vaskerom som ikke er et våtrom, stue, 2 soverom og 2 boder.

Det medfølger også 2 utvendige boder.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 77 kvm

BRA-e: 3 kvm

BRA-b: 7 kvm

Total BRA: 87 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i 2. etasje, og byr på en romslig veranda med god plass til utemøbler, som blir et hyggelig sted å nyte varme sommerdager. Fra boligen er det kort spasertur til idylliske Gamlebyen med sitt brede utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Herfra går også den populære gratis byfergen over til sentrum.

Entréen leder videre til en lys og funksjonell leilighet med en gjennomtenkt planløsning.

Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Som endeleilighet har boligen et ekstra vindu i stuen noe som gir et flott lysinnslipp og en luftig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til den romslige verandaen som er innglasset.

Kjøkkenet har en eldre innredning med gode arbeidsflater og vindu som sørger for naturlig dagslys og gode arbeidsforhold. Det er også plass til et hyggelig frokostbord ved vinduet.

Badet ble modernisert for ca. fire år siden og er innredet med belegg på gulv, malte strievegger, dusjkabinett, servant med underskap, høyskap og toalett. I tilknytning til badet er det et praktisk separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har to gode soverom med gode møbleringsmuligheter.

Videre disponerer boligen to innvendige boder som gir praktisk oppbevaringsplass i tillegg til to boder i kjelleren.



Dette er en lys og trivelig leilighet med en god planløsning, romslige oppholdsrom og svært gode oppbevaringsmuligheter. Den attraktive beliggenheten, kombinert med kort vei til Gamlebyen, sentrum og flotte rekreasjonsområder gjør dette til en bolig som passer godt for både førstegangskjøpere, par og mindre familier.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Varmtvann inngår i felleskostnadene.

Energimerke

Rød E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



STUE

Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe og spisebord.

Som endeleilighet har boligen et ekstra vindu i stuen noe som gir et flott lysinnslipp og en luftig romfølelse.

Fra stuen er det direkte utgang til den romslige verandaen som er innglasset.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en eldre innredning med gode arbeidsflater og vindu som sørger for naturlig dagslys og gode arbeidsforhold. Det er også plass til et hyggelig frokostbord ved vinduet.





BAD

Badet ble modernisert for ca. fire år siden og er innredet med belegg på gulv, malte stievegger, dusjkabinett, servant med underskap, høyskap og toalett.

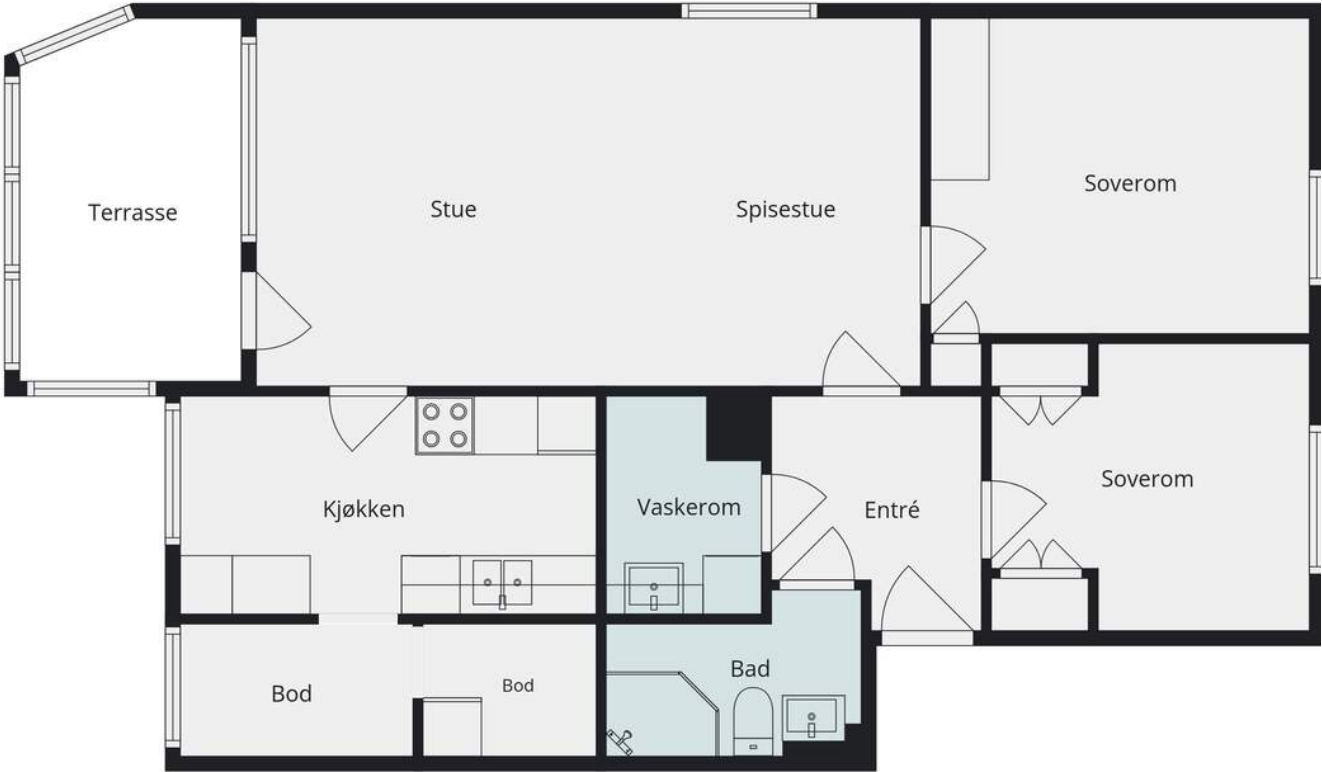


SOVEROM

Leiligheten har to gode soverom med gode møbleringsmuligheter.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 994 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er flat med gressplen og beplantning. Gårdsplassen har plass til flere biler. Eiendommen oppleves som solrik og barnevennlig.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Presteløkka III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune. Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

Felleskostnader pr. mnd

6.595,-

Felleskostnader inkluderer

renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/bredbånd, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Andel fellesgjeld

434.669,- per tirsdag, 7. juli 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken
Lånenr.: 1143831820
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 675 765,00
Innfrielsesdato: 01.07.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207920584
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,22%
Restsaldo 22 369 115,00
Innfrielsesdato: 30.12.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207989738
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,22%
Restsaldo 7 508 832,00
Innfrielsesdato: 30.07.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208033859
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,22%
Restsaldo 27 768 758,00
Innfrielsesdato: 30.08.2062
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andel fellesformue

35.275,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

HUND OG BURKATT er tillatt etter avtale med styret. Melding må gis til styret, samt at meldingsskjema (tildeles av styret) om hund og kattehold må undertegnes FØR dyr tas inn i leiligheten. Dyr skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Før man anskaffer seg dyr må det søkes om og godkjennes av styret. Alle ekskrementer etter dyret skal tas opp i egnede poser (HUNDEPOSER) og kastes i avfallsdunk. Balkong er ikke regnet som luftgård for dyreholdet. Dyrene skal derfor ikke stenges ute på balkongen uten tilsyn. All lek med dyret som resulterer i støy skal foregå utendørs. Etter klokken 22.00 bør også utendørs lek unngås.

Kjerneinformasjon

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer78963125.

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi primær

854.544,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.418.176,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

Diverse

Megler har innhentet tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen, men det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Kjøper bør være oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan få betydning ved fremtidig søknadspliktige tiltak eller ved salg.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving garasjer - nybygg garasjer, datert 08.11.2022.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplans del av Presteløkka i Fredrikstad med tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 6. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 550 000,00 (Prisantydning)

434 669,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 984 669,00 (Kontraktsum totalt)
434 669,00 (Andel av fellesgjeld)

2 984 669,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 985 759,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 994 659,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn.

Kjerneinformasjon

Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kirsti Finsal
Hilde Mjelva

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 303, bnr. 898

 Andelsnummer 127

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 15333-2011

Eiendomsverdi ref nr: OF1690

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-2011

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 2 av 16

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rektverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 15333-2011

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 3 av 16

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 15333-2011

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 4 av 16

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er av PVC med isoler-lags glass.
Registrert normal elde ut fra alder.
Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Registrert normal elde ut fra alder.
Det er en veranda som er innglasset.
Registrert normal elde ut fra alder.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med laminat og belegg.
Veggene har tapet og betongvegg. Himlingene har malte, glatte flater.
Det er støpt dekke.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Registrert vanlig elde og brukslitasje ut fra alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad
Baderommet har oppgraderte overflater, og det er opplyst å være utført for ca. 4 år siden.
Badet har belegg og strie på veggene, og det er montert varmeovn.
Sanitærutstyret består av dusjkabinett, servant med skap og klosett.

Våtrom > Etasje > Vaskerom som ikke er et våtrom
Rommet er eldre enn 30 år.
Rommet er det montert vaskemaskinen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggetiden med nyere oppgraderinger, inkludert overskap og underskap.
Det er frittstående hvitevarer.
Benkeplaten er av laminat.
Det er ikke ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er både eldre og nyere vannledninger innvendig.
Det er borettslaget som står for fornyelse og tilhørende kostnader.
Det er både eldre og nyere avløpsledninger innvendig.
Borettslaget har ansvar for fornyelse og tilhørende kostnader.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sette inn flere ventiler ved behov.
Det er opplyst at det er varmtvann via borettslaget.
Det er elektrisk anlegg med nytt sikringsskap og automatsikringer.
Anlegget er fra byggetiden og fremover.
Elektrisk oppvarming er installert, men denne er ikke funksjonstestet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-2011

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 5 av 16

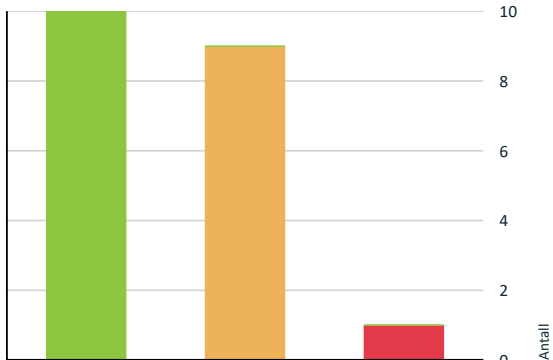
Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

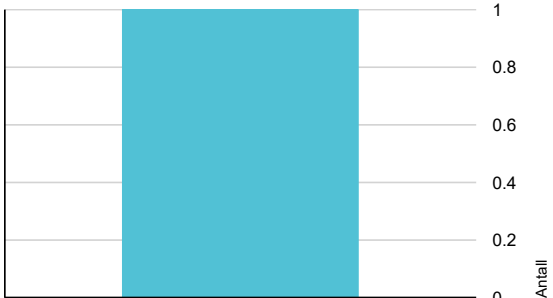
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom som ikke er et våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-2011

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 6 av 16

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar
Opplysninger er tatt ut fra
Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør
beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det utvendige vedlikeholdet og bygningsmessige forhold utvendig er ikke vurdert av takstmannen, da dette omfattes av fellesareal og ansvarsområde. Borettslag har ansvaret for drift, vedlikehold og utskiftning av utvendige bygningsdeler, og dekker i hovedsak kostnader knyttet til fremtidige oppgraderinger og utskiftninger utvendig. Den enkelte seksjonseier har normalt vedlikeholdsansvar for egne vinduer, ytterdører samt balkonger og terrasser.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med isoler-lags glass. Registrert normal elde ut fra alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Registrert normal elde ut fra alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda som er innglasset. Registrert normal elde ut fra alder.



INNVEDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert normal slitasje og elde på gulvene, i samsvar med konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes vedlikehold eller oppgradering av overflatene for å opprettholde ønsket standard, da normal elde og bruksslitasje kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt behov for fremtidig vedlikehold.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og betongvegg. Himlingene har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert normal elde og bruksslitasje i overflater, vurdert ut fra konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes vedlikehold eller oppgradering av overflatene for å opprettholde ønsket standard, da normal elde og bruksslitasje kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt behov for fremtidig vedlikehold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt avvik i etasjeskillet i 1. etasje stue på ca. 20 mm, og i gangen over på ca. 10 mm, målt over 2 meter.

Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskillet.

Det er vanlig at det forekommer slike avvik i leiligheter som ble bygget på denne tiden, og som ikke nødvendigvis er nevnt her.

Det er ikke flyttet på møbler eller lignende under befaringen.

Oppdragsnr.: 15333-2011

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 7 av 16

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å utbedre avviket må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av slike avvik er at det kan påvirke møblering og bruk av rommet, samt gi økt risiko for knirk eller ujevn slitasje på gulv. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget dersom utbedring vurderes.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har oppgraderte overflater, og det er opplyst å være utført for ca. 4 år siden. Badet har belegg og strie på veggene, og det er montert varmeovn. Sanitærutstyret består av dusjkabinett, servant med skap og klosett.



ETASJE > BAD

TG 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Opplysninger fra tilstedeværende opplyser at det ble benyttet firma. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom mulig.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg, og det er panelovn i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent om belegget går opp under dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om belegget går opp under dørterskelen, for å sikre at det er tilstrekkelig fuktsikring mot eventuelle vannskader. Manglende oppbrett kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulvet og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluket er plassert under dusjkabinettet, og det er derfor ikke mulig å besiktige sluket ovenfra og ned på grunn av plasseringen.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 15333-2011

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 8 av 16

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

- Det anbefales å flytte eller åpne opp rundt dusjkabinettet for å muliggjøre inspeksjon av sluket.
- Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller feil ved sluket som ikke oppdages i tide.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonen ivaretas av borettslaget, som også er ansvarlig for eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsanlegget er av eldre dato og vedlikehold samt eventuelle oppgraderinger er borettslagets ansvar. Eldre ventilasjonssystemer kan ha redusert effekt og økt risiko for dårlig luftkvalitet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt. Eventuelle tiltak bør vurderes og gjennomføres av borettslaget for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner.

Våtsonene ligger mot yttervegg (murvegg)

Det er derfor ikke mulig å verifisere om man treffer rør ved inngrep.

Det er utført kontroll med fuktindikator (Protimeter MMS),

Fra det rommet vaske marskin står hvor registrerte fuktverdier er innenfor normale nivåer.



ETASJE > VASKEROM SOM IKKE ER ET VÅTROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er eldre enn 30 år.

Rommet der vaskemaskinen er plassert, er ikke et våtrom.

Det er et belegg på gulvet som ikke er slutført, og det er ikke sluk i rommet.

Verken gulv eller vegger er beregnet for vannsøl, og rommet er derfor ikke beskrevet eller kontrollert som våtrom.

Det er opplyst at det er innebygd lekkasjesikring på vaskemaskinen.

Dersom rommet skal brukes som vaskerom, bør det bygges opp som et våtrom i henhold til dagens krav.

Det bør sikres at eventuelt vannsøl ikke kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM SOM IKKE ER ET VÅTROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Overflatene i de tilliggende konstruksjonene er eldre, med en alder på over 30 år. Det er ikke opplyst om det er utført hulltaking eller alternative fuktmålinger i området.

Vurdering av avvik:

- Ved oppgradering av rommet må det påregnes å fjerne overflater inn til mur og stenderverk. Det kan ha kommet fukt inn over tid, da overflatene ikke er beregnet for vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør fjernes og konstruksjonen undersøkes nærmere for fuktskader ved oppgradering av rommet, da det er risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Manglende fuktmålinger gir økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for utbedringer ved fremtidig oppussing.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggetiden med nyere oppgraderinger, inkludert overskap og underskap.

Det er frittstående hvitevarer.

Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlig bruksslitasje.

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen ventilering fra kjøkkenet, kun lysåpninger er tilstede.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres ventilasjon fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og fjerning av matos. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Kostnadestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er både eldre og nyere vannledninger innvendig.

Det er borettslaget som står for fornyelse og tilhørende kostnader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er både eldre og nyere avløpsledninger innvendig.

Borettslaget har ansvar for fornyelse og tilhørende kostnader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sette inn flere ventiler ved behov.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er opplyst at det er varmtvann via borettslaget.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg med nytt sikringsskap og automatsikringer.

Anlegget er fra byggetiden og fremover.

Elektrisk oppvarming er installert, men denne er ikke funksjonstestet.

Det foreligger ingen brukeropplysninger.

Det kan forventes at det vil påløpe kostnader dersom det gjennomføres en el-kontroll, spesielt siden anlegget er eldre.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:

- Elkontroll anbefales basert på en helhetsvurdering som inkluderer anleggets alder, registrerte avvik og manglende dokumentasjon tilbake i tid, herunder samsvarserklæringer.

Det bør undersøkes om borettslaget har dokumentasjon på utførte arbeider og eventuelle tidligere el-kontroller.

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarsler, og det finnes slukkeutstyr i boligen.

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

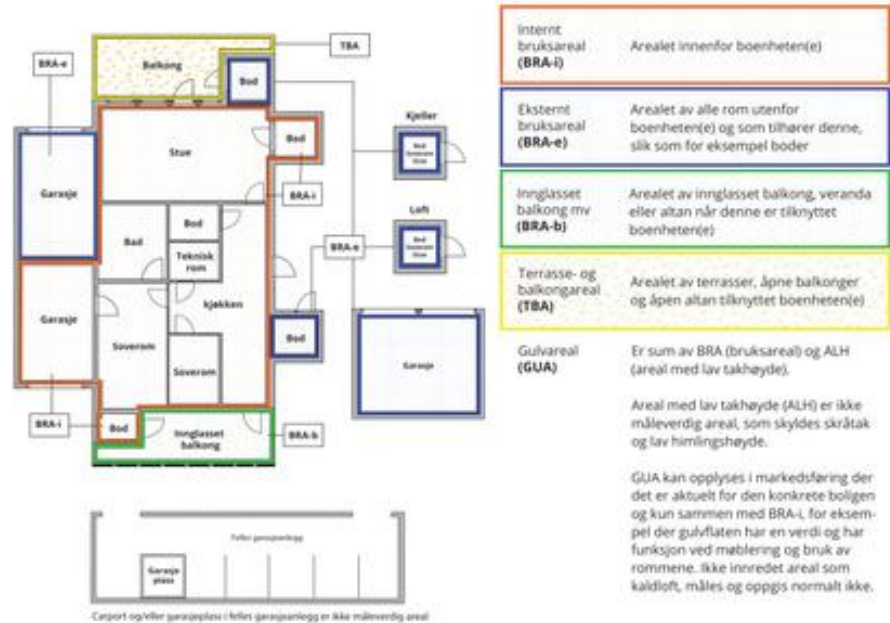
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77	3	7	87	
SUM	77	3	7		
SUM BRA	87				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, kjøkken, vaskerom som ikke er et våtrom, soverom, soverom 2, stue, bod, bod 2	Bod, bod	

Kommentar
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Kirsti Finsal (datter)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	898		0	1994.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Prestelandet 27A							
Hjemmelshaver Presteløkka Iii Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951060003		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Larsen Helge Odmar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
127	35 27531.12.2025	434 66927.07.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		1 060	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	23 469	Langsiktig gjeld (+):	+62 322 470
Disponible midler:		-22 409	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	62 322 470

Kommentar
Ajourført langsiktig gjeld pr. 27.07.2026

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Prestelandet, Østsiden. Her bor du sentralt med kort vei til Gamlebyen, sentrum og Byfergen som tar deg videre til Cicignon og Gressvik.

Adkomstvei

Rett inn fra Prestelandet

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat med gressplen og beplantning. Gårdsplassen har plass til flere biler. Eiendommen oppleves som solrik og barnevennlig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	78963125			
Kommentar				

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Prestelandet 27A , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 898
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Prestelandet 27A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Prestelandet 27A

Prestelandet 27A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Finsal, Kirsti

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen fikk nytt bad for noen år siden, utført av vvs-firma. Stue oppusset siste tre år. Vaskerom delvis revet og har ikke sluk slik at man kan kalle det vaskerom. Har ellers ingen opplysninger annet enn det man ser på bilder.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19806613

Side 2

44

PRESTELANDET 27A

PROAKTIV.NO

45

Egenerklæringsskjema

Name
Kirsti Finsal

Date
2026-08-06

Identification

 Kirsti Finsal

Meglerhuset Borg AS
Proaktiv Sarpsborg v/Nina Aamodt
Torgata 8, 1707 SARPSBORG
E-post: nina@proaktiv.no

Deres ref.: 1700260209 . Vår ref.: 3528-1-127 Dato: 27.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: PRESTELØKKA III BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 951060003
Andelseier: Larsen (bo), Helge Odmar
Medeier:
Leilighetsnummer: 127
Adresse: Prestelandet 27 A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 127
Gnr. 303
Bnr. 898

Borettsinnskudd: Kr. 17 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78963125.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget leier ut garasjer. Venteliste/tildeling garasjer administreres av styret. Kontakt styret ved behov for mer informasjon. Dersom selger leier garasjeplass av borettslaget, må denne sies opp av selger direkte til styret. Leieforhold som gjelder garasje, blir ikke automatisk avviklet ved omsetning av andeler. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldene satser. Felles parkeringsplass Ansvarlig nøkler/system: All henvendelse gjøres til OBOS Østfold. Borettslaget er energimerket pr 09.05.16 Borettslaget eier tomten. Areal: ca. 25946 kvm. Det er bestemt bygging av nye enkle nettingboder i kjellerne, som utføres suksessivt i 2025/2026. Det blir 3 boder til hver andel i Prestelandet 18, 2, 4, 25, 27, og Nabbetorpveien 33, 31, 35, og 2 boder til hver andel i Prestelandet 20 og 22. (opplyst av styret i epost 17.1.26).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 1143831820
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 675 765,00
Innfrielsesdato: 01.07.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207920584
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,22%
Restsaldo: 22 369 115,00
Innfrielsesdato: 30.12.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207989738
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,22%
Restsaldo: 7 508 832,00
Innfrielsesdato: 30.07.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208033859
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,22%
Restsaldo: 27 768 758,00
Innfrielsesdato: 30.08.2062
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 594,64,-
Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 6 594,64	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 060,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 469,-
Annen formue:	35 275,-
Gjeld:	445 088,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	1143831820
Restsaldo:	32 603,85
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207920584
Restsaldo:	156 013,18
Kapitalkostnader:	941,70
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
--------------	-----------------------

Lånenummer:	98207989738
Restsaldo:	52 371,90
Kapitalkostnader:	306,96
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208033859
Restsaldo:	193 680,78
Kapitalkostnader:	993,81
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 434 669,71,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon: 69 30 03 65.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kai Harald Nordbæk, e-post: prestelokka3@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>

- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Ordensregler for Presteløkka III borettslag

Vedtatt på ekstraordinær generalsamling 04.09.2023 (erstatte tidligere ordensregler), endret på generalforsamling 09.04.2025.

FORMÅL

For å øke trivsel og sikkerhet i borettslaget er det fastsatt noen regler. Ordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygt og godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. I tillegg til det som er nevnt i reglene må beboerne generelt unngå å foreta seg noe som åpenbart er til sjenanse eller ulempe for fellesskapet eller for de enkelte naboene.

Det henstilles til hver enkelt andelseier om å sette seg nøye inn i ordensreglementet

Pkt. 1 Ro både inne og ute

Det skal være ro både inne og ute på fellesområdene fra kl. 23.00 – kl. 07.00. På fredag og lørdag fra kl. 24.00 – 07.00. Ved aktivitet utover dette i helgene, må dette eventuelt avklares med styret og «nabovarsel» i oppgangen.

Pkt. 2 Musikk

Musikkøvelser skal kun foregå på hverdager og bare i tidsrommet kl. 14.00-19.00. Det tillates musikkøvelser også lørdag i tidsrommet 12.00-14.00. Musikkundervisning må KUN SKJE ETTER AVTALE MED STYRET.

Pkt.3 Lek/lagring

Barn skal ikke leke i trappeoppganger eller kjellere. Leketøy som eksempelvis sparkesykkel, trehjuls sykkel, etc. skal ikke plasseres i gangene, men settes sammen med barnevogner i kjellerrom under trappen. Skotøy, søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor inngangsdøren til leiligheten. NB! Handikaphjelpemidler plasseres etter avtale med styret.

Pkt. 4 Dyrehold

HUND OG BURKATT er tillatt etter avtale med styret. Melding må gis til styret, samt at meldingsskjema (tildeles av styret) om hund og kattehold må undertegnes FØR dyr tas inn i leiligheten. Dyr skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Før man anskaffer seg dyr må det søkes om og godkjennes av styret. Alle ekskrementer etter dyret skal tas opp i egnede poser (HUNDEPOSER) og kastes i avfallsdunk. Balkong er ikke regnet som luftegård for dyreholdet. Dyrene skal derfor ikke stenges ute på balkongen uten tilsyn. All lek med dyret som resulterer i støy skal foregå utendørs. Etter klokken 22.00 bør også utendørs lek unngås.

Pkt. 5

Risting eller banking av tøy, tepper og sengeklær er ikke tillatt i trappeoppganger og fra balkonger.

Pkt. 6 Gass

Det er forbudt å lagre gassbeholdere i felles bodanlegg, garasjeanlegg osv.

Pkt. 7 Renhold oppgang

Utføres av rengjøringsfirma.

Pkt. 8 Avfall

Husholdningsavfall sorteres og kastes i søppelcontainer, plast har eget skap ved de nedgravde søppelcontainerne. Glass skal kastes i de nedgravde søppelcontainerne som er grønne med sirkelformet nedkast, papp-nedkast er blå og alle de andre er for restavfall. All annet av søppel er hver andelseier ansvarlig for å få kastet på egnet sted selv.

Det skal ikke hengesettes søppel på utsiden/ ved siden av containerne!
Miljøskap er satt ut av kommunen ved Prestelandet 18, dette er godt merket med hva som kan kastes der og hva som IKKE må kastes der.

Pkt. 9 Avløp

I WC skal det kun kastes toalettpapir. Andre ting skal IKKE kastes i klosettet (det gjelder sanitetsbind, bomulldotter etc.) Ved uriktig bruk som forårsaker reparasjoner, belastes dette andelseier.

Pkt. 10 Kjeller

Kjelleren er ingen søppelkasse og skal kun brukes til godkjente formål. Ting som lagres utenom anvist plass, kan kastes/fjernes av styret for andelseiere regning.
Fyringsved kan plasseres i kjelleren i moderate mengder. Aske/restavfall fra fyring skal oppbevares i «askebøtte» til det ikke utgjør noen brannfare.

Pkt. 11 Dører

Kjeller og hovedinngangsdør skal i hovedsak alltid være låst. Dørene i korridorene skal være lukket. Garasjeporten skal være lukket. Kjeller og gangvindu skal aldri stå oppe om natten. Til hver leilighet hører det 3 stk låsbrikker. 2 stk. nøkler til inngangsdøren, 2 stk. nøkler til postkassene og 2 fjernkontroller til garasjeport. Det er den respektive andelseier som er ansvarlig for nøklene og låsbrikker herunder ev. kostnader ved eventuelle tap av dette. Bestilling gjøres til styret, som fakturerer borettsshaveren for kostnaden. Ved behov for låsbrikker kontaktes MD-sikkerhet ved Marcus Dahl marcus@mdsikkerhet.no

Pkt. 12 Vaskerom Prestelandet 20 og 22

Vaskerommene i nr. 20 og 22 skal ikke brukes som tørkerom. Se egne regler oppslått på vaskerommene.

Pkt. 13 Parkeringsplass/garasjer

Det er ikke tillatt å parkere hengere, campingvogner, avskilte kjøretøy, båter, bobiler o.l. på borettslagets eiendom uten godkjenning fra styret.
Biler og andre kjøretøyer skal IKKE parkeres andre steder enn på parkeringsplassen. Andelseiere med garasje SKAL benytte den, pga. Plasshensyn, [unntatelse medfører tap av garasjen](#).

Det er opprettet en serviceavtale for de nye garasjene og de må stilles til disposisjon en gang i året for service/gjennomgang.
UNNLATELSE AV DETTE VIL MEDFØRE TAP AV GARASJE. Garasjedørene skal alltid være låst. Vask av biler og andre kjøretøyer er ikke tillatt på eiendommen, henviser her til bensinstasjonene. Ved salg eller avhenting av bil, må ny bil skaffes innen 2-to måneder. Å beholde garasje utover dette uten bil er IKKE tillatt, og det er heller ikke tillatt å benytte garasjen som oppbevaringsplass. Utlån av bil over 2 mnd (ikke bruk av garasjen fysisk uten bil/mc parkering over tid) er ikke tillatt. Ved slike tilfeller medfører dette tap av garasjen. Avskilte biler kan kun stå på parkeringsplassen i 14 dager. Etter 14 dager vil de bli borttauert på eieres regning. Avskilte biler kan plasseres på parkeringsplassen utover de 14 dagene. som tillates, ved søknad til styret.

Pkt. 14 Grøntområder

I vinterhalvåret skal plenen spares for all trafikk (okt.-mai) grunnet fare for isbrann. Alle er ansvarlig for dette og alle har lov til å si fra om dette, hvis man observerer noen på plenen i dette tidsrommet.

Pkt. 15 Støy/oppussing

Bruk av slagverktøy, [hammer](#), sag, bor, slipe eller annet elektrisk [eller](#) støyende verktøy skal IKKE brukes etter kl. 19.00 på hverdager, og IKKE etter kl. 16.00 på lørdager til kl. 07.00 mandager. Ved bevegelige helligdager avsluttes det dagen før, senest kl. 17.00 til kl. 07.00 på første virkedag etter helligdagene. FOR NYINNFLYTTENDE KAN DET GIS DISPENSASJON VED FØRSTEGANGS OPPUSSING.
Ved store oppussinger kan andelseiere søke styret om dispensasjon fra pkt. 15. Styret fastsetter da på hvilken tid oppussingen kan utføres i hvert tilfelle.
Det henstilles til de som bruker støyende verktøy, som slagverktøy, om å orientere naboer ved å sette opp et oppslag. Spesielt hvis arbeid utføres på kveldstid.

Pkt. 16 Varmepumpe

Det er forbud mot installasjon av VARMEPUMPER/AIRCONDITION.

Pkt. 17 elektrisk vifte

El-vifte fra ventilator Kjøkken/bad/WC med utblåsing til fellesavløp, [lufterventiler](#) eller veranda tillates ikke. [Det er KUN tillat å benytte kullfilter på ventilator/vifte på kjøkken](#).

Pkt. 18 Dokumentasjon/oppussing

Ved rehabilitering av leilighet, skal det benyttes godkjente håndverkere (elektriker, rørlegger, snekker), der dette er nødvendig for å utføre arbeid på bad – kjøkken – våtrom.

Det foreligger et eget egenerklæring skjema for utførte håndverkstjenester i Presteløkka III borettslag, som skal leveres styret signert før igangsettelse av arbeidet. [Fjerning/ endring av bærevegger er søknadspliktig til kommune og styret og krever egen søknad og denne må gjøres av en ansvarlig utfører \(byggmester med godkjenning\) og en ansvarlig prosjekterende \(byggingeniør som foretar beregning\). En arkitekt må revidere plantegningen for leiligheten.](#)

Hvis dette ikke følges ved rehabilitering av leilighet, bortfaller muligheten til dekning av skade gjennom borettslagets forsikring, og skader/oppgjør må dekkes av andelseier selv. Dette gjelder også skader på bygning og leiligheter i samme blokk.

Pkt. 19 Korridorene, trappehus, ute på fellesområde

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke hensettes utenfor leilighetsdøren, i korridorene, trappehus eller utenfor på felles område. [Korridorer og trappehus skal ha fri ferdsel til enhver tid for eventuell utrykking fra nødetater \(brann/helse/politi\). Ingen gjenstander er lov på disse stedene, med unntak av handicap midler. Dette må avtales med styret skriftlig og kan ikke blokker fri ferdsel for nødetater.](#)

Pkt. 20 Røyking.

Det er strengt forbudt å røye i trappehuset, korridorene, fellesområder inne, og i garasjen. [Ved røyking på egen veranda MÅ innglassingen være åpen for utlufting.](#)

Pkt. 21 Uteområde/uteplasser

Borettslaget har på sine fellesområder 9 uteplasser totalt til glede for alle beboerne i vårt borettslag. De skal være nøytrale og mest mulig like samt ikke gis noe personlig preg da disse plassene er felles og til bruk for alle som bor her, de har alle le-vegger som gir noe skjerming. De tilhører oss alle og ikke bare noen, oppfordrer alle til å ta godt vare på dem. Som nevnt i Pkt. 1 gjelder de samme regler for ro på uteområdene som inne, utover det må aktiviteter på uteplassene ikke være til sjenanse for andre.

Pkt. 22 Bruksoverlating

Bruksoverlating skal søkes om og godkjennes av styret. Styret skal motta et søknadsskjema om bruksoverlating i god tid før et evt. leieforhold starter. Dette kan gjøres på «Vibbo» som har en digital løsning for dette. Søknadsskjemaet skal inneholde følgende: navn, leilighetsnummer og mobilnummer til utleier. Navn og mobilnummer til den som skal leie og leieperiode.

Pkt.23 Vedrørende klager

Anonyme henvendelser behandles ikke. Det er en fordel om flere naboer signerer en evt. klage dette for å underbygge en evt. klage. Klagen må inneholde navn og leilighetsnummer på den som klager, navn og leilighetsnummer til den det klages på, dato, klokkeslett og hva klagen gjelder.

Klagen må være skriftlig. Styret tar ikke imot muntlige klager.

Pkt. 24 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

24.1 Den enkelte andelseier vedlikeholdsplikt vises til borettslagets vedtekter.

24.2 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

24.3 Andelseieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

24.4 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

24.5 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

24.7 Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

24.8 Andelseieren er ansvarlig for vedlikehold av rør inne i sin bolig, herunder kraner. Hoved vannkran/stoppekran i leiligheten er andelseierens vedlikeholdsplikt.

24.9 Alt vedlikehold som påfører ekstra rydding/rengjøring utenfor leiligheten skal foretas regelmessig av andelseier.

24.10 Andelseier er ansvarlig for maling av stuens yttervegg mot innglasset balkong.

Pkt.25. Lading av El- og hybridbiler i borettslaget, det foreligger egen kontrakt for leietagere av garasjer.

I 2022 ble det etablert infrastruktur for el-bil lading i borettslaget både ute på parkeringene foran Prestelandet 2 og Prestelandet 18 i tillegg er det ført kabler frem til alle garasjene slik at man kan kjøpe seg sin egen lader til garasjen om man ønsker det. Det er ZapCharger Pro (Zaptec) som er valgt som ladestasjon/system i borettslaget. De som anskaffer elbil eller hybridbil må kun bruke godkjent installatør for montering av godkjent ladestasjon og kunne dokumentere dette, Bravida har levert det vi har i dag. Det er ikke tillatt å lade over vanlig stikkontakt. [Laddel er](#) betalingsløsning som er valgt til forvaltning av dette .

Pkt 26 Balkong

- Balkongen skal ikke brukes som lagerplass. Brennbart materiale bør ikke oppbevares på balkongen.

- Det oppfordres sterkt til å ha minst mulig brennbart på balkongen som å kle den inn med panel eller lignende. Det er absolutt forbudt å kle inn innglassingen.

-Balkongen skal ikke endres, brannvegg mellom balkonger må ikke punkteres og gulv/teppe må være slik det er da teppet er brannhemmende. Det er ikke tillatt å bygge inn innglassingen.

- Åpen ild som varmekilde må ikke benyttes på balkongen, f.eks biopeis er ikke tillatt - For vår alles sikkerhet skal det kun benyttes elektrisk grill på balkongen. [Ved grilling MÅ innglassingen være åpen for utlufting.](#)
- Det er ikke tillatt å montere markiser eller lignende på balkongen.

- Det er ikke tillatt å henge opp blomsterkasser på balkongens utside.
- Det er ikke tillatt å montere opp andre gardiner e.l. enn rullegardin/screens som følger med i

balkongleveransen. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde de leverte rullegardinene i orden. Rullegardinene bør ikke rulles opp fuktige.

- Det er ikke tillatt å bore eller på annen måte å punktere gulvet, himling, ev. metallkledd mellomvegg/brannvegg, aluminiumprofilene eller glasset.

- Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet, det renner ned på utsiden av glassene på balkongen under og kan i verste fall komme inn på balkongen.

- Balco leverte en brukerveiledning ved overtagelse og denne må følges.

Pkt.27. Overtredelse

Overtredelse av ordensreglementet anses som mislighold og kan medføre sanksjoner.

Andelseiere er i denne sammenhengen ansvarlig for at egen husstand og gjester overholder ordensreglementet.
ANDELSEIERNE ER SELV ANSVARLIG FOR Å KJENNE INNHOLDET I DISSE HUSORDENSREGLENE OG KAN IKKE PÅBEROPE SEG Å VÆRE UVITENDE OM DISSE.

NB! Ved tvil om forståelse av husordensreglene, eller situasjoner som ikke er beskrevet i reglene, vil styrets vedtak værende gjeldende frem til neste generalforsamling. Styrets vedtak kan kun omgjøres på generalforsamling, hvis klageren fremsetter krav om det.

Vedtekter

for Presteløkka III Borettslag org nr 951 060 003

vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.april 2013.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 17.10.2020 og 04.09.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Presteløkka III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

- 1. stat,
- 2. fylkeskommune,
- 3. kommune,
- 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
- 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.*

- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (2) Balkongen skal ikke endres. Brannvegg mellom balkonger må ikke punkteres og gulv/teppe må være slik det er, da teppet er brannhemmende. Det er ikke tillatt å bygge inn innglassingen.

- (3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

- (4) Andelseier har ansvaret for overflatebehandling av yttervegg fra stue mot innglasset balkong.

- (5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

- (6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- (9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftnig av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftnig av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3528
PRESTELØKKA III BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PRESTELØKKA III BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Mineberget aktivitetslokale, Mineberget 4, 1633 Gamle Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av protokollvitner
- Godkjenning av møteinnkallingen
- Årsrapport og årsregnskap
- Fastsettelse av honorarer
- Valg av tillitsvalgte
- Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- Endring i ordensregler, Pkt. 10, 15, 20 og 26.
- Organisering av parkering
- Ladepunkter
- Ekstra Ventilasjon

Med vennlig hilsen,
Styret i PRESTELØKKA III BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

Forslag til vedtak

Roar Andersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene, digital registreirng, og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap fra tidligere.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025 m.rev.ber.-3528.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000,-, som er tilsvarende budsjettet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 240.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, og innstille disse til valg ved årets ordinære årsmøte. Deres innstilling vedlegges innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kai Harald Nordbæk
Forslag fra valgkomiteen

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kåre Johannessen
Forslag fra valgkomiteen
- Torill Angell-Jacobsen
Forslag fra valgkomiteen

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Frode Eliassen
Forslag fra valgkomiteen
- Marit Markussen
Forslag fra valgkomiteen

Valg av 2 medlemmer valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlemmer valgkomite:

- Anders Mogstad
Forslag fra valgkomiteen
- Andreas Gjesund
Forslag fra valgkomiteen

Vedlegg
1. 3528-Valgkomiteens forslag.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 9

Endring i ordensregler, Pkt. 10, 15, 20 og 26.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår endringer i husordensreglene:

Pkt. 10 Kjeller (nytt punkt)

Pkt. 15 Støy / oppussing. Ny tilførsel av tekst om tidsrammer oppussingarbeid

Pkt. 20 Røyking. Ny tilførsel av tekst om hensyn, balkong m.m.

Pkt. 26 Balkong. Ny avsnitt om montering av ekstra solskjerming.

Forslag til nye ordenregler vedlegges i sin helhet, med de foreslåtte endringene inkludert under de angitte punktene. Markert med tekst i kursiv og understrek.

Styrets innstilling

De vedlagte husordensreglene vedtas.

Forslag til vedtak

De vedlagte husordensreglene vedtas.

Vedlegg

3. 3528-Husordensregler, vedlegg innkalling.pdf

Sak 10

Organisering av parkering

Forslag fremmet av:
Benjamin Bjørling-Kjos

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker jeg at det stemmes over om parkeringsplasser kan bli skiltet med andels nummeret man bor i, slik at man alltid har hvertfall 1 parkeringsplass.

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Styret mener det er forbundet med for høye kostnader, samt for store inngrep i fellesarealer. Kostnadene fordeles eventuelt på alle i borettslaget som økning i felleskostnader.

Forslag til vedtak

Organisering av parkering. Parkeringsplasser kan bli skiltet med andels nummeret man bor i, slik at man alltid har hvertfall 1 parkeringsplass.

Sak 11

Ladepunkter

Forslag fremmet av:
Benjamin Bjørling-Kjos

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tillegg ønsker jeg at det kunne stemmes over flere lade punkter/ hurtiglader feks. Evt muligheten for og sette det opp der man bor og at man selv betaler for det. Det siste vil fungere om man har sin egen p plass.

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Styret mener det er forbundet med for høye kostnader med hurtiglader. Omfattende utbygging av kapasitet og graving. Eventuell etablering fordeles eventuelt på alle i borettslaget som økning i felleskostnader. Borettslagets anlegg er kun få år gammelt. (ca. 3-4 år).

Forslag til vedtak

Etablere flere ladepunkter/hurtiglader feks. Eventuelt muligheten for og sette det opp der man bor og at man selv betaler for det.

Sak 12

Ekstra Ventilasjon

Forslag fremmet av:
Astri Elisabeth Gudevold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sterk matlukt i leiligheten som kommer via luftkanaler.

Dette er noe jeg gjentatte ganger har tatt opp med styret.

Har ventilene blitt sjekket ? De bør renses.

Har det blitt kontrollert hvor beboerne plasserer sine ventilatorer?

(Dette må gjøres da jeg mistenker direkte utslipp da de fleste har bygget om kjøkkenet.)

Det er på tide å få intervall styrt ventilering i oppgangen i de blokkene som ikke har vindu.

Dette har jeg forsøkt å få til tidligere, men fikk ikke gehør for det.

(Bravida hadde et godt tilbud.)

Det blir ekstremt dårlig luft da vi ikke lenger får lufte gjennom utgangsdøren.

Forslag til vedtak
Styret utreder muligheter og priser for ekstra ventilasjon.



Til generalforsamlingen i Presteløkka III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Presteløkka III Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 6. mars 2026
Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

PRESTELØKKA III BORETTSLAG
ORG.NR. 951060003, KLIENTNR. 3528

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 104 659	5 377 089
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 032 427	1 281 970
Tilbakeføring av avskrivning	14	146 345	136 244
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-188 088	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 290 371	-1 688 189
Innsk. øremerk. bankkto		-1 250	-2 455
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-300 937	-272 430
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 803 721	5 104 659
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 184 443	5 898 305
Kortsiktig gjeld		-380 722	-793 646
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 803 721	5 104 659

PRESTELØKKA III BORETTSLAG					
ORG.NR. 951060003, KLIENTNR. 3528					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 351 484	10 882 914	11 351 000	11 787 860
Vaskeri		0	10 663	15 000	15 000
Ladeinntekter elbil		124 793	80 991	60 000	60 000
Andre inntekter	3	108 493	90 684	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 584 770	11 065 252	11 426 000	11 862 860
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-31 020	-32 500	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-220 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	14	-146 345	-136 244	-136 000	-136 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-10 875	-10 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-259 000	-325 150	-362 000	-270 000
Konsulenthonorar		-130 224	-191 743	-80 000	-90 000
Drift og vedlikehold	7	-1 731 965	-1 068 398	-508 000	-555 000
Forsikringer		-760 924	-657 908	-783 000	-850 000
Kommunale avgifter	8	-2 247 363	-2 060 068	-2 330 000	-2 355 000
Energi/fyring	9	-55 461	-49 863	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-985 611	-815 526	-850 000	-1 024 000
Andre driftskostnader	10	-748 171	-748 272	-725 000	-748 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 339 618	-6 315 067	-6 126 500	-6 394 000
DRIFTSRESULTAT		4 245 152	4 750 186	5 299 500	5 468 860
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	152 215	155 569	50 000	60 000
Finanskostnader	12	-3 364 941	-3 623 785	-3 579 000	-3 112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 212 725	-3 468 216	-3 529 000	-3 052 000
ÅRSRESULTAT		1 032 427	1 281 970	1 770 500	2 416 860
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 032 427	1 281 970		

PRESTELØKKA III BORETTSLAG			
ORG.NR. 951060003, KLIENTNR. 3528			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 408 193	40 408 193
Tomt		407 441	407 441
Andre varige driftsmidler	14	2 398 068	2 356 326
Øremerkede bankinnskudd		47 869	98 493
SUM ANLEGGSMIDLER		43 261 572	43 270 453
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 682	0
Forskuddsbetalte kostnader		260 975	231 296
Andre kortsiktige fordringer	15	119 204	0
Driftskonto OBOS-banken		2 289 625	3 240 634
Innestående i andre banker		265 511	265 306
Sparekonto OBOS-banken		2 236 446	2 161 069
SUM OMLØPSMIDLER		5 184 443	5 898 305
SUM EIENDELER		48 446 015	49 168 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 148 * 100		14 800	14 800
Udekket tap	16	-18 313 973	-19 346 400
SUM EGENKAPITAL		-18 299 173	-19 331 600
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	63 816 526	65 106 897
Borettsinnskudd	18	2 505 600	2 505 600
Annen langsiktig gjeld		42 340	94 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 364 466	67 706 711
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		234 429	126 345
Påløpte renter		144 266	176 625
Påløpte avdrag		0	490 676
Annen kortsiktig gjeld	19	2 026	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		380 722	793 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 446 015	49 168 758

Pantstillelse	20	85 405 600	85 405 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 05.03.2026
Styret i Presteløkka Iii Borettslag

Kai Harald Nordbæk /s/	Jila Salimi /s/	Karoline Bjønnes Pedersen /s/
Torill Angell-Jacobsen /s/	Kåre Johannessen /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 909 404
Garasje	442 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 351 484

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Gave fra Styre og Stell	10 000
Miljøtiltak	98 493
SUM ANDRE INNETEKTER	108 493

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-230 000
SUM STYREHONORAR	-230 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 008

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 125
SUM REVISJONSHONORAR	-12 125

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-82 539
Takarbeid - Fredrikstad Blikkenslagerverksted AS	-774 199
Tilleggsarbeid - Fredrikstad Blikkenslagerverksted AS	-54 698
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-911 436
Drift/vedlikehold bygninger	-368 044
Drift/vedlikehold VVS	-47 623
Drift/vedlikehold elektro	-13 089
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 864
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 396
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 009
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 795
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-47 711
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 731 965

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-505 280
Kommunale avgifter	-1 742 083
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 247 363

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-55 461
SUM ENERGI / FYRING	-55 461

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 150
Container	-55 026
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 766
Diverse utstyr	-4 149
Lyspærer og sikringer	-5 021
Vaktmestertjenester	-457 216
Renhold ved firmaer	-77 656
Andre driftskostnader	-35 646
Kontor- og datarekvisita	-14 968
Trykksaker	-1 938
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 008
Andre kontorkostnader	-12 782
Telefon, annet	-4 090
Kontingenter	-29 600
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-13 215
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-748 171

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	69 461
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 563
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 627
Renter bank	205
Andre renteinntekter	359
SUM FINANSINNTEKTER	152 215

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-272 325
Pantegjeldsrenter	-1 206 526
Pantegjeldsrenter	-404 533
Pantegjeldsrenter	-1 481 349
Renter på leverandørgjeld	-208
SUM FINANSKOSTNADER	-3 364 941

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	9 082 400
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	31 325 793
SUM BYGNINGER	40 408 193

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallssystem		
Tilgang 2018	3 073 331	
Avskrevet tidligere	-745 353	
Avskrevet i år	-122 525	
		2 205 453
Stiger til røykluker		
Tilgang 2017	80 400	
Avskrevet tidligere	-60 300	
Avskrevet i år	-8 040	
		12 060
Tørketrommel		
Tilgang 2017	29 323	
Avskrevet tidligere	-21 990	
Avskrevet i år	-2 933	
		4 400
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2015	27 469	
Avskrevet tidligere	-26 554	
Avskrevet i år	-915	
		0
2 sykkelboder		
Tilgang 2025	188 088	
Avskrevet i år	-11 933	
		176 155
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 398 068	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-146 345	

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning Laddel 2025	119 204
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	119 204

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2000	-20 900 000
Nedbetalt tidligere	14 666 191
Nedbetalt i år	505 287
	-5 728 522
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,97 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-25 000 000
Nedbetalt tidligere	1 977 023
Nedbetalt i år	420 994
	-22 601 983
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,97 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2022	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	295 006
Nedbetalt i år	126 047
	-7 578 947
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,97 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2022	-28 658 750
Nedbetalt tidligere	513 633
Nedbetalt i år	238 043
	-27 907 074
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-63 816 526

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 505 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 505 600

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Manuelle utbetalinger	-776
Annen kortsiktig gjeld	-1 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 026

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 505 600
Pantelån	63 816 526
TOTALT	66 322 126

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 408 193
Tomt	407 441
TOTALT	40 815 634

Valgkomiteens forslag:

Styreleder Kai Harald Nordbæk - Prestelandet 2
Styremedlem Torill Angell - Jacobsen. - Prestelandet 27 a.
Styremedlem Kåre Johannessen - Prestelandet 4

Varamedlem Marit Markussen - Prestelandet 22
Varamedlem Frode Eliassen - Prestelandet 20

Valgkomite velges for et år av gangen:
Anders Mogstad - Prestelandet 20
Andreas Gjørund - Prestelandet 20

Med hilsen
Anders Mogstad og Andreas Gjørund
10.02.2026

Ordensregler for Presteløkka III borettslag

Vedtatt på ekstraordinær generalsamling 04.09.2023 (erstatte tidligere ordensregler), endret på generalforsamling 09.04.2025.

FORMÅL

For å øke trivsel og sikkerhet i borettslaget er det fastsatt noen regler.
Ordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygt og godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold.
I tillegg til det som er nevnt i reglene må beboerne generelt unngå å foreta seg noe som åpenbart er til sjenanse eller ulempe for fellesskapet eller for de enkelte naboene.

Det henstilles til hver enkelt andelseier om å sette seg nøye inn i ordensreglementet

Pkt. 1 Ro både inne og ute

Det skal være ro både inne og ute på fellesområdene fra kl. 23.00 – kl. 07.00. På fredag og lørdag fra kl. 24.00 – 07.00. Ved aktivitet utover dette i helgene, må dette eventuelt avklares med styret og «nabovarsel» i oppgangen.

Pkt. 2 Musikk

Musikkøvelser skal kun foregå på hverdager og bare i tidsrommet kl. 14.00-19.00. Det tillates musikkøvelser også lørdag i tidsrommet 12.00-14.00. Musikkundervisning må KUN SKJE ETTER AVTALE MED STYRET.

Pkt.3 Lek/lagring

Barn skal ikke leke i trappeopp ganger eller kjellere. Leketøy som eksempelvis sparkesykkel, trehjuls sykkel, etc. skal ikke plasseres i gangene, men settes sammen med barnevogner i kjellerrom under trappen. Skotøy, søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor inngangsdøren til leiligheten. NB! Handikaphjelpemidler plasseres etter avtale med styret.

Pkt. 4 Dyrehold

HUND OG BURKATT er tillatt etter avtale med styret. Melding må gis til styret, samt at meldingsskjema (tildeles av styret) om hund og kattehold må undertegnes FØR dyr tas inn i leiligheten. Dyr skal føres i bånd på borettslagets eiendom.
Før man anskaffer seg dyr må det søkes om og godkjennes av styret.
Alle ekskrementer etter dyret skal tas opp i egnede poser (HUNDEPOSER) og kastes i avfallsdunk. Balkong er ikke regnet som luftegård for dyreholdet. Dyrene skal derfor ikke stenges ute på balkongen uten tilsyn. All lek med dyret som resulterer i støy skal foregå utendørs. Etter klokken 22.00 bør også utendørs lek unngås.

Pkt. 5

Risting eller banking av tøy, tepper og senklær er ikke tillatt i trappeoppganger og fra balkonger.

Pkt. 6 Gass

Det er forbudt å lagre gassbeholdere i felles bodanlegg, garasjeanlegg osv.

Pkt. 7 Renhold oppgang

Utføres av rengjøringsfirma.

Pkt. 8 Avfall

Husholdningsavfall sorteres og kastes i søppelcontainer, plast har eget skap ved de nedgravde søppelcontainerne. Glass skal kastes i de nedgravde søppelcontainerne som er grønne med sirkelformet nedkast, papp-nedkast er blå og alle de andre er for restavfall. All annet av søppel er hver andelseier ansvarlig for å få kastet på egnet sted selv.

Det skal ikke hengesetter søppel på utsiden/ ved siden av containerne!
Miljøskap er satt ut av kommunen ved Prestelandet 18, dette er godt merket med hva som kan kastes der og hva som IKKE må kastes der.

Pkt. 9 Avløp

I WC skal det kun kastes toalettpapir. Andre ting skal IKKE kastes i klosettet (det gjelder sanitetsbind, bomulldotter etc.) Ved uriktig bruk som forårsaker reparasjoner, belastes dette andelseier.

Pkt. 10 Kjeller

Alle leiligheter har tildelt kjellerboder som er permanent merket med leilighetsnummer. Disse bodene tilhører den aktuelle leiligheten og følger leiligheten ved et eventuelt salg. Boder kan derfor ikke byttes, endres på rekkefølge, lånes bort eller gis bort mellom beboere.
Det er ikke tillatt å skru i vegger, tak eller boder i kjellerområdet.
Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander i kjellerens fellesarealer, med unntak av sykler og eventuelle felles utemøbler for blokken. All annen lagring skal foregå i bodene som tilhører den enkelte leilighet.
Gjenstander som lagres utenfor anvist plass kan bli fjernet eller kastet av styret for andelseiers regning. All lagring utenfor boder skal KUN skje etter særskilt avtale med styret og søknad til styret.
Fyringsved kan KUN plasseres i egen kjellerbod.

Pkt. 11 Dører

Kjeller og hovedinngangsdør skal i hovedsak alltid være låst. Dørene i korridorene skal være lukket. Garasjeporten skal være lukket. Kjeller og gangvindu skal aldri stå oppe om natten. Til hver leilighet hører det 3 stk låsbrikker. 2 stk. nøkler til inngangsdøren, 2 stk. nøkler til postkassene og 2 fjernkontroller til garasjeport. Det er den respektive andelseier som er ansvarlig for nøklene og låsbrikker herunder ev. kostnader ved eventuelle tap av dette. Bestilling gjøres til styret, som

fakturerer borettsshaveren for kostnaden. Ved behov for låsbrikker kontaktes MD-sikkerhet ved Marcus Dahl marcus@mdsikkerhet.no

Pkt. 12 Vaskerom Prestelandet 20 og 22

Vaskerommene i nr. 20 og 22 skal ikke brukes som tørkerom. Se egne regler oppslått på vaskerommene.

Pkt. 13 Parkeringsplass/garasjer

Det er ikke tillatt å parkere hengere, campingvogn, avskiltede kjøretøy, båter, bobiler o.l. på borettslagets eiendom uten godkjenning fra styret.
Biler og andre kjøretøyer skal IKKE parkeres andre steder enn på parkeringsplassen. Andelseiere med garasje SKAL benytte den, pga. Plasshensyn, unnlattelse medfører tap av garasjen.

Det er opprettet en serviceavtale for de nye garasjene og de må stilles til disposisjon en gang i året for service/gjennomgang.
UNNLATELSE AV DETTE VIL MEDFØRE TAP AV GARASJE. Garasjedørene skal alltid være låst. Vask av biler og andre kjøretøyer er ikke tillatt på eiendommen, henviser her til bensinstasjonene. Ved salg eller avhenting av bil, må ny bil skaffes innen 2-to måneder. Å beholde garasje utover dette uten bil er IKKE tillatt, og det er heller ikke tillatt å benytte garasjen som oppbevaringsplass. Utlån av bil over 2 mnd (ikke bruk av garasjen fysisk uten bil/mc parkering over tid) er ikke tillatt. Ved slike tilfeller medfører dette tap av garasjen. Avskiltede biler kan kun stå på parkeringsplassen i 14 dager. Etter 14 dager vil de bli borttauert på eieres regning. Avskiltede biler kan plasseres på parkeringsplassen utover de 14 dagene.
som tillates, ved søknad til styret.

Pkt. 14 Grøntområder

I vinterhalvåret skal plenen spares for all trafikk (okt.-mai) grunnet fare for isbrann. Alle er ansvarlig for dette og alle har lov til å si fra om dette, hvis man observerer noen på plenen i dette tidsrommet.

Pkt. 15 Støy/oppussing

Bruk av slagverktøy, [hammer](#), sag, bor, slipe eller annet elektrisk [eller](#) støyende verktøy skal IKKE brukes etter kl. 19.00 på hverdager, og IKKE etter kl. 16.00 på lørdager til kl. 07.00 mandager. Ved bevegelige helligdager avsluttes det dagen før, senest kl. 17.00 til kl. 07.00 på første virkedag etter helligdagene. Oppussingsarbeid skal gjennomføres innenfor en periode på tre måneder.
For nyinnflyttede kan det gis dispensasjon ved førstegangs oppussing, men da må dette søkes særskilt om til styret. Det understrekes at dette bør være kun i helt spesielle tilfeller.
Styret vil da fastsette hvilke tider arbeidet kan utføres i det enkelte tilfelle.
Beboere som skal bruke støyende verktøy oppfordres til å **informere naboer på forhånd**, for eksempel ved å **henge opp et oppslag i oppgangen**, spesielt dersom arbeidet skal utføres på kveldstid.

Pkt. 16 Varmepumpe

Det er forbud mot installasjon av VARMEPUMPER/AIRCONDITION.

Pkt. 17 elektrisk vifte

El-vifte fra ventilator Kjøkken/bad/WC med utblåsing til fellesavløp, lufteventiler eller veranda tillates ikke. Det er KUN tillat å benytte kullfilter på ventilator/vifte på kjøkken.

Pkt. 18 Dokumentasjon/oppussing

Ved rehabilitering av leilighet, skal det benyttes godkjente håndverkere (elektriker, rørlegger, snekker), der dette er nødvendig for å utføre arbeid på bad – kjøkken – våtrom. Det foreligger et eget egenerklæring skjema for utførte håndverkstjenester i Presteløkka III borettslag, som skal leveres styret signert før igangsettelse av arbeidet. Fjerning/ endring av bærevegger er søknadspliktig til kommune og styret og krever egen søknad og denne må gjøres av en ansvarlig utfører (byggmester med godkjenning) og en ansvarlig prosjekterende (byggingeniør som foretar beregning). En arkitekt må revidere plantegningen for leiligheten. Hvis dette ikke følges ved rehabilitering av leilighet, bortfaller muligheten til dekning av skade gjennom borettslagets forsikring, og skader/oppgjør må dekkes av andelseier selv. Dette gjelder også skader på bygning og leiligheter i samme blokk.

Pkt. 19 Korridorene, trappehus, ute på fellesområde

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke henges utenfor leilighetsdøren, i korridorene, trappehus eller utenfor på felles område. Korridorer og trappehus skal ha fri ferdsel til enhver tid for eventuell utrykking fra nødetater (brann/helse/politi). Ingen gjenstander er lov på disse stedene, med unntak av handikap midler. Dette må avtales med styret skriftlig og kan ikke blokker fri ferdsel for nødetater.

Pkt. 20 Røyking.

Det er strengt forbudt å røyke i trappehuset, korridorene, fellesområder inne, og i garasjen. Ved røyking på egen veranda MÅ innglassingen være åpen for utlufting. Andelseierne må ta hensyn til hverandres velvære, det er i spesielle tilfeller beboere som ikke kan benytte sin balkong og det er uakseptabelt. Det oppfordres til å røyke utendørs!

Pkt. 21 Uteområde/uteplasser

Borettslaget har på sine fellesområder 9 uteplasser totalt til glede for alle beboerne i vårt borettslag. De skal være nøytrale og mest mulig like samt ikke gis noe personlig preg da disse plassene er felles og til bruk for alle som bor her, de har alle le-vegger som gir noe skjerming. De tilhører oss alle og ikke bare noen, oppfordrer alle til å ta godt vare på dem. Som nevnt i Pkt. 1 gjelder de samme regler for ro på uteområdene som inne, utover det må aktiviteter på uteplassene ikke være til sjanse for andre.

Pkt. 22 Bruksoverlating

Bruksoverlating skal søkes om og godkjennes av styret. Styret skal motta et søknadsskjema om bruksoverlating i god tid før et evt. leieforhold starter. Dette kan gjøres på «Vibbo» som har en digital løsning for dette. Søknadsskjemaet skal inneholde følgende: navn, leilighetsnummer og mobilnummer til utleier. Navn og mobilnummer til den som skal leie og leieperiode.

Pkt.23 Vedrørende klager

Anonyme henvendelser behandles ikke. Det er en fordel om flere naboer signerer en evt. klage dette for å underbygge en evt. klage. Klagen må inneholde navn og leilighetsnummer på den som klager, navn og leilighetsnummer til den det klages på, dato, klokkeslett og hva klagen gjelder.

Klagen må være skriftlig. Styret tar ikke imot muntlige klager.

Pkt. 24 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

24.1 Den enkelte andelseier vedlikeholdsplikt vises til borettslagets vedtekter.

24.2 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

24.3 Andelseieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

24.4 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

24.5 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

24.7 Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

24.8 Andelseieren er ansvarlig for vedlikehold av rør inne i sin bolig, herunder kraner. Hoved vannkran/stoppekran i leiligheten er andelseierens vedlikeholdsplikt.

24.9 Alt vedlikehold som påfører ekstra rydding/rengjøring utenfor leiligheten skal foretas regelmessig av andelseier.

24.10 Andelseier er ansvarlig for maling av stuens yttervegg mot innglasset balkong.

Pkt.25. Lading av El- og hybridbiler i borettslaget, det foreligger egen kontrakt for leietagere av garasjer.

I 2022 ble det etablert infrastruktur for el-bil lading i borettslaget både ute på parkeringene foran Prestelandet 2 og Prestelandet 18 i tillegg er det ført kabler frem til alle garasjene slik at man kan kjøpe seg sin egen lader til garasjen om man ønsker det. Det er ZapCharger Pro (Zaptec) som er valgt som ladestasjon/system i borettslaget. De som anskaffer elbil eller hybridbil må kun bruke godkjent installatør for montering av godkjent ladestasjon og kunne dokumentere dette, Bravida har levert det

vi har i dag. Det er ikke tillat å lade over vanlig stikkontakt. Laddel er betalingsløsning som er valgt til forvaltning av dette .

Pkt 26 Balkong

- Balkongen skal ikke brukes som lagerplass. Brennbart materiale bør ikke oppbevares på balkongen.
- Det oppfordres sterkt til å ha minst mulig brennbart på balkongen som å kle den inn med panel eller lignende. Det er absolutt forbudt å kle inn innglassingen.
- Balkongen skal ikke endres, brannvegg mellom balkonger må ikke punkteres og gulv/teppe må være slik det er da teppet er brannhemmende. Det er ikke tillatt å bygge inn innglassingen.
- Åpen ild som varmekilde må ikke benyttes på balkongen, f.eks biopeis er ikke tillatt - For vår alles sikkerhet skal det kun benyttes elektrisk grill på balkongen. Ved grilling MÅ innglassingen være åpen for utlufting.
- Det er ikke tillatt å montere markiser eller lignende på balkongen.
- Det er ikke tillatt å henge opp blomsterkasser på balkongens utside.
- Om det føles som et behov for den enkelte andelseier kan det monteres ekstra solskjerming på eget initiativ. Det skal bare monteres solskjerming/gardiner med feste i den hvite kanten i taket mot solskjermingen. IKKE UNDER NOEN OMSTENDIGHET må det gjøres inngrep som boring i selve innglassingen. Solskjerminq/gardiner skal være lyse.
- Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde de leverte rullegardinene i orden. Rulle-gardinene bør ikke rulles opp fuktige.
- Det er ikke tillatt å bore eller på annen måte å punktere gulvet, himling, ev. metallkledd mellomvegg/brannvegg, aluminiumprofilene eller glasset.
- Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet, det renner ned på utsiden av glassene på balkongen under og kan i verste fall komme inn på balkongen.
- Balco leverte en brukerveiledning ved overtagelse og denne må følges.

Pkt.27. Overtredelse

Overtredelse av ordensreglementet anses som mislighold og kan medføre sanksjoner.

Andelseiere er i denne sammenhengen ansvarlig for at egen husstand og gjester overholder ordensreglementet.
ANDELSEIERNE ER SELV ANSVARLIG FOR Å KJENNE INNHOLDET I DISSE HUSORDENSREGLENE OG KAN IKKE PÅBEROPE SEG Å VÆRE UVITENDE OM DISSE.

NB! Ved tvil om forståelse av husordensreglene, eller situasjoner som ikke er beskrevet i reglene, vil styrets vedtak værende gjeldende frem til neste generalforsamling. Styrets vedtak kan kun omgjøres på generalforsamling, hvis klageren fremsetter krav om det.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 3528 Selskapsnavn: PRESTELØKKA III BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAV

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for PRESTELØKKA III BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951060003
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Mineberget aktivitetslokale, Mineberget 4, 1633 Gamle Fredrikstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

Forslag til vedtak:
Roar Andersen er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene, digital registreirng, og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Janne Borge og Anita Marie Christensen er valgt.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap fra tidligere.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000,-, som er tilsvarende budsjettetert.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 240.000,-

Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, og innstille disse til valg ved årets ordinære årsmøte. Deres innstilling vedlegges innkallingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kai Harald Nordbæk

Følgende stilte til valg:
Kai Harald Nordbæk

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Torill Angell-Jacobsen
Kåre Johannessen

Følgende stilte til valg:
Abdullah Al-Janabi
Torill Angell-Jacobsen
Janne Borge
Kåre Johannessen

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Frode Eliassen
Marit Markussen

Følgende stilte til valg:

Frode Eliassen
Marit Markussen

Medlemmer valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Gjøsund
Anders Mogstad

Følgende stilte til valg:
Andreas Gjøsund
Anders Mogstad

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kai Nordbæk

Følgende stilte til valg:
Kai Nordbæk

Varadelegat (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

9. Endring i ordensregler, Pkt. 10, 15, 20 og 26.

Styret foreslår endringer i husordensreglene:

Pkt. 10 Kjeller (nytt punkt)

Pkt. 15 Støy / oppussing. Ny tilførsel av tekst om tidsrammer oppussingarbeid

Pkt. 20 Røyking. Ny tilførsel av tekst om hensyn, balkong m.m.

Pkt. 26 Balkong. Ny avsnitt om montering av ekstra solskjerming.

Forslag til nye ordenregler vedlegges i sin helhet, med de foreslåtte endringene inkludert under de angitte punktene. Markert med tekst i kursiv og understrek.

Styrets innstilling

De vedlagte husordensreglene vedtas.

Forslag til vedtak:

De vedlagte husordensreglene vedtas.

Vedtatt.

I

10. Organisering av parkering

Fremmet av: Benjamin Bjørling-Kjos

Jeg ønsker jeg at det stemmes over om parkeringsplasser kan bli skiltet med andels nummeret man bor i, slik at man alltid har hvertfall 1 parkeringsplass.

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Styret mener det er forbundet med for høye kostnader, samt for store inngrep i fellesarealer. Kostnadene fordeles eventuelt på alle i borettslaget som økning i felleskostnader.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

11. Ladepunkter

Fremmet av: Benjamin Bjørling-Kjos

I tillegg ønsker jeg at det kunne stemmes over flere lade punkter/ hurtiglader feks. Evt muligheten for og sette det opp der man bor og at man selv betaler for det. Det siste vil fungere om man har sin egen p plass.

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Styret mener det er forbundet med for høye kostnader med hurtiglader. Omfattende utbygging av kapasitet og graving. Eventuell etablering fordeles eventuelt på alle i borettslaget som økning i felleskostnader. Borettslagets anlegg er kun få år gammelt. (ca. 3-4 år).

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

12. Ekstra Ventilasjon

Fremmet av: Astri Elisabeth Gudevold

Sterk matlukt i leiligheten som kommer via luftekanaler.

Dette er noe jeg gjentatte ganger har tatt opp med styret.

Har ventilene blitt sjekket ? De bør renses.

Har det blitt kontrollert hvor beboerne plasserer sine ventilatorer?

(Dette må gjøres da jeg mistenker direkte utslipp da de fleste har bygget om kjøkkenet.)

Det er på tide å få intervall styrt ventilering i oppgangen i de blokkene som ikke har vindu.

Dette har jeg forsøkt å få til tidligere, men fikk ikke gehør for det.

(Bravida hadde et godt tilbud.)

Det blir ekstremt dårlig luft da vi ikke lenger får lufte gjennom utgangsdøren.

Forslag til vedtak:

I

Ikke vedtatt.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PRESTELØKKA III BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951060003
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. desember kl. 12:00 til 6. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

Forslag til vedtak:
Roar Andersen velges
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Torill Angell-Jacobsen og Kåre Johannessen velges.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

PwC i Norge (som er borettslaget valgte revisor) har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912).

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte/generalforsamling innen 31.12.2025. Ifølge lov om borettslag §9-1 og 9-2. Der pålegges alle borettslag å ha statsautorisert/registrert revisor, og at denne kun kan velges av årsmøte/generalforsamling.

Styret velger derfor å inkludere saken i dette ekstraordinære årsmøtet/generalforsamling.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale, og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke borettslaget merkbart.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at borettslaget bytter revisor til nytt selskap PwC Assurance AS.

Forslag til vedtak:
PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Presteløkka III Borettslag fra 01.01.2026.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres

Møteleder
Roar Andersen /s/

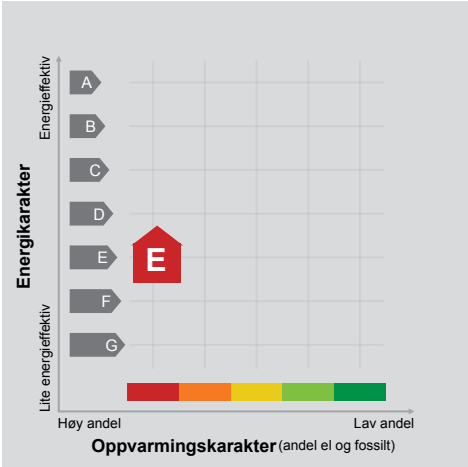
Protokollvitne
Torill Angell-Jacobsen /s/

Protokollvitne
Kåre Johannessen /s/



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PRESTELØKKA III BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1632
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	723
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13387664
Merkenummer	Energiattest-2025-221808
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilstatte>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nabbetorpveien 35A	13387664	H0201	0	0	140
Prestelandet 27A	13394008	H0201	0	0	128
Prestelandet 25A	13387303	H0201	0	0	116

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1965

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

Energivurdering
Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	50 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	179 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Arsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere		0,98
Klimastasjon / kilde		Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning		4.5.2016
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene		
Beregningsprogram		
Navn programvare		SIMIEN
Versjon		6.001
Produsent / leverandør		ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk		Dynamisk timesberegning
Energirådgiver		
Firma		OBOS Prosjekt AS
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS		
Netto energibudsjett		
Romoppvarming		kWh/år
Ventilasjonsvarme		kWh/år
Varmtvann		kWh/år
Vifter		kWh/år
Pumper		kWh/år
Belysning		kWh/år
Teknisk utstyr		kWh/år
Romkjøling		kWh/år
Ventilasjonskjøling		kWh/år
TotaltNettoEnergibehov		kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima		12 411 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima		170,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima		9 435 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima		170,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima		12 411 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.		
Elektrisitet		0 kWh/år
Olje		0 liter/år
Gass		0,0 Sm³/år
Fjernvarme		0 kWh/år
Biobrensel		0 kg/år
Annen energivare		0 kWh/år
Totalt		0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima		
Elektrisitet		12 411 kWh/år
Olje		0 kWh/år
Gass		0 kWh/år
Fjernvarme		0 kWh/år
Biobrensel		0 kWh/år
Annen energivare		0 kWh/år
Totalt		12 411 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass		100,0 %



IGLAND GARASJEN AS
Att.:Trond Sveberg
Reddalsveien 47
4886 GRIMSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/5486	16	MRSKAR	303/888	08.11.2022

Ferdigattest - Riving garasjer - Nybygg garasjer - Prestelandet 18 - Eiendom
303/720, 722, 723, 873, 875, 888, 896, 898

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1289/22

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 03.11.2022. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 05.04.2022.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Prestelandet 18, 1632 Gamle Fredrikstad
Eiendommene: 303/720, 722, 723, 873, 875, 888, 896, 898
Byggetiltak:

- Riving garasjer
- Nybygg garasjer

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.:

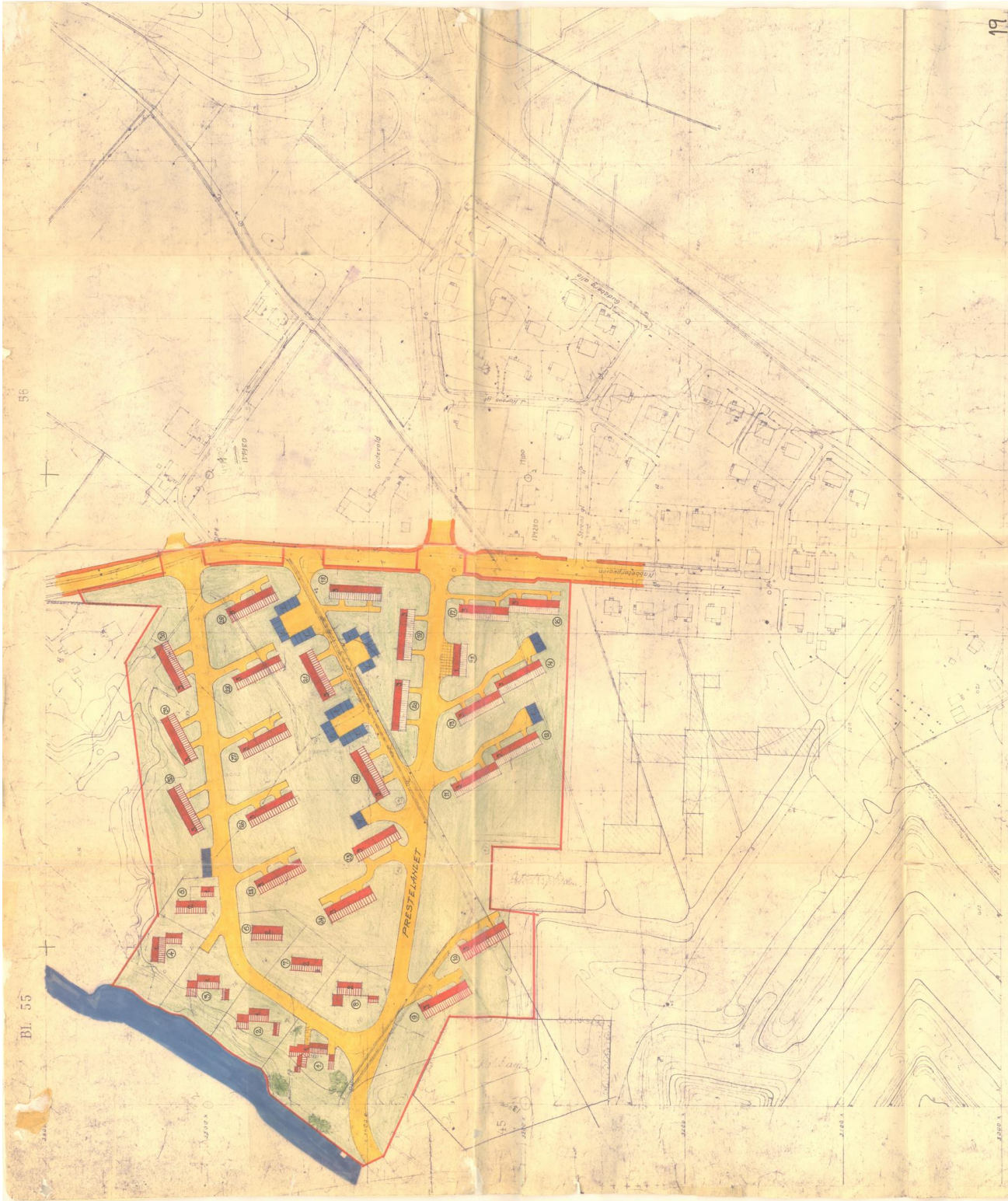
Saksnummer 2021/5486

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Mari Stenstad Karlsen
juridisk rådgiver



Plan nr.: 19

Stadfestet av departementet 8. mai 1957.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad kommunestyre i møte den 4. april 1957 om regulering av del av Presteløkka i Fredrikstad.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

1. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.
2. Etter at vedtektene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.
3. Unntak fra vedtektene kan tillates av bygningsrådet innen bygningsloven og bygningsforskriftenes ramme.

For området med bungalows og 2 etasjes tomannsboliger:

4. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med 1 etasjes bebyggelse for tomtene 1-4 og 2 etasjes tomannsboliger for tomtene 5-8. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes inn på tomten og fastsetter husenes plassering.

5. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 250 m² for 1 etasjes husene og ikke over 150 m² for 2 etasjes husene. Gesimshøyde ikke over 4.5 m. og mønehøyde ikke over 6.5 m. for bungalowene og gesimshøyde ikke over 7.0 m. og mønehøyde ikke over 9.0 for 2 etasjes husene.

6. Uthusenes størrelse må ikke overstige 25 m² for tomtene 1-4 og ikke over 50 m² for tomtene 5-8.

7. Takoppbygg tillates ikke. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel med høyst 5° variasjon må gjennomføres i samme byggeflukt.

8. Bygningenes farge og farge på gjerder må godkjennes av bygningssjefen.

9. Mot regulert vei og øst for villaområdet skal oppsettes 70 cm. høyt stakittgjerde og mot naboen ellers 60 cm. høyt nettinggjerde.

Gjerdene må godkjennes av bygningsvesenet.

For området med 3 etasjes blokker (tomtene 9-32):

10. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veiene som vist på planen. Bygningene skal oppføres av mur eller betong (lettbetong) med etasjeskillere av brannfast materiale.

11. Bebyggelsen skal innredes for beboelse med gjennomgående leiligheter for familieleilighetene.

12. Blokkene skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen og tallene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha.

Byggeghøyden må ikke overstige 10.0 m. over gatens planerte nivå.

13. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, tørkeplasser etc. må gis en tiltalende utforming og behandling.

14. På tomt nr. 15 tillates oppsatt en butikkgård i 1 etasjes høyde.

15. Inngjerding av tomtene kan bare finne sted med bygningsrådets samtykke. Mot Nabbetorpveien oppsettes 1.2 m. høyt nettinggjerde med vinkeljern på topp.

16. Garasjer kan plasseres som vist på planen. De skal ikke overstige 1 etasjes høyde.

17. Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

18. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel 25° - 30°. Takoppbygg tillates ikke. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

19. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

20. Fargen på våningshus og garasjer etc. skal godkjennes av bygningssjefen.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

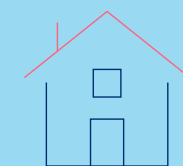
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Prestelandet 27A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD. Gnr. 303, bnr. 898, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 1700260209
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no