



aktiv.

Råkollveien 18B, 1663 ROLVSØY

**Innholdsrik 4-roms andelsleilighet
| Bad fra 2019 | Innglasset balkong
| V.v og fyring inkl | Attraktivt
område |**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 675 623,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 973,-
Felleskostn.: Kr 7 740,-
Selger: Jorun Kvernhammer
Andersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 91/103 kvm
Tomtstr.: 13890 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 737, bnr. 167
Andelsnr.: 13
Fnr.: 72
Oppdragsnr.: 1111250143

Innholdsrik 4-roms andelsleilighet | Bad fra 2019 | Innglasset balkong | V.v og fyring inkl |

Andreas Halvorsen v/ Aktiv Fredrikstad presenterer Råkollveien 18B! Innbydende andelsleilighet med god og innholdsrik planløsning, beliggende i et rolig og sentralt boligområde på Rolvsøy. Leiligheten har normal god standard og fremstår som funksjonell og lett å trives i. Den inneholder romslig stue med gode møbleringsmuligheter, praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass samt gode oppbevaringsmuligheter med bod, bad er fra 2019 samt eget toalettrom.

Boligen har behagelig oppvarming med vannbåren varme via radiatorer og elektriske varmekabler på bad, energi og fyring er inkludert i felleskostnadene. Pen tomt med gode sol- og lysforhold. En attraktiv bolig for både førstegangskjøpere og andre som ønsker en lettstelt leilighet med god beliggenhet. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	58
Budskjema	156

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 103 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod i fellesarealer

3. etasje

BRA-i: 91 kvm Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, bod

BRA-b: 9 kvm Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13890 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten til borettslaget er flat og har gode sol og lysforhold. Asfalterte parkeringsplasser og stikkveier til de ulike enheter. Tomten er pentopparbeidet med gress, beplantning, busker, trær, kantstein m.m. Tomten vurderes godt stelt og gir et godt inntrykk.

Festetomt. Borettslaget fester tomten. Areal: 14037 kvm Festekontrakten ble inngått i 1968 med Fredrikstad kommune som bortfester og med en festetid på 100 år med rett til å fornye festekontrakten for 50 år av gangen. Festeavgiften inngår i fellesutgiftene og reguleres hvert 10. år med neste regulering i 2021. Grunneier har pant for forfalt festeavgift og leien reguleres etter konsumprisindeksen.

Beliggenhet

Leilighet med meget sentral beliggenhet midt mellom bykjernene av Fredrikstad og Sarpsborg. Det er kort avstand til barneskole og ungdomsskole, og det er flere barnehager i nærområdet. Umiddelbare nærhet til Fredrikstadmarka og

Borredalsområdet med sine mange flotte turstier og lysløype. Ca. 7 minutter med bil til Fredrikstad sentrum og ca. 10 minutter til påkjøring til E6 ved Solli.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Norsk Boligtakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med teglstein. Saltak konstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie. Vinduer i tre med isolerglass. Balkongdør av PVC med isolerglass. Ytterdør i tre

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.12.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: I regi av borettslaget

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

3.Etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, bod

Standard

Entré / Gang

Leiligheten ønskes velkommen av en praktisk entré med plass til garderobeløsning og god oppbevaring. Herfra er det naturlig adkomst til leilighetens øvrige rom, og planløsningen oppleves som både funksjonell og lett å møblere.

Stue

Stuen er romslig og har gode møbleringsmuligheter for både sofa- og spisegruppe. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Rommet har et nøytralt uttrykk som gjør det enkelt å sette sitt eget preg. Vannbåren varme via radiatorer gir jevn og behagelig oppvarming.

Kjøkken

Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og benkeplater i både laminat og heltre, noe som gir et klassisk og tidløst preg. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøl/fryseskap samt underbygget oppvaskmaskin. Et funksjonelt kjøkken med gode arbeidsflater og direkte adkomst til en bod med rikelig oppbevaringsmuligheter.

Bad

Badet er oppgradert i 2019 og fremstår som pent og funksjonelt, det ble gjort tilvalg og påkostninger på jobben utført i regi av borettslaget. Rommet er utstyrt med dusjhjørne og servant med innredning. Varmekabler i gulv gir ekstra komfort i hverdagen. Et praktisk bad med moderne løsninger og god brukskvalitet.

Vaskerom

Separat vaskerom, også fra 2019, med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Dette gir en praktisk og ryddig hverdag, med vaskefasiliteter adskilt fra badet.

Toalettrom

Eget toalettrom fra 2019 med veggfestet toalett og innredning. En praktisk løsning som bidrar til økt komfort, spesielt i en travel hverdag.

Soverom

Leiligheten har 3 gode soverom med plass til seng, garderobe og øvrig møblement. Rolige farger og vinduer som gir godt med dagslys skaper en behagelig atmosfære som egner seg godt både som soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

Informasjon fra takstmannen:

- Innvendig: På gulv er det overflater av fliser, belegg og laminat. Veggoverflater av malt tapet, fliser og strietapet. I tak er det slettmalte flater.
- Varmekilder: Varmekabler på bad. Vannbåren varme via radiatorer. Forøvrig elektrisk oppvarming.
- Våtorm: Bad fra 2019. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne. Vaskerom fra 2019. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplater av både laminat og heltre. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.
- Spesialrom: Toalettrom fra 2019. Rommet har veggfestet toalett og innredning

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK TG2:

- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre med innfelt kikkehull. Brannklassifisert B-30. Lydklassifisert db35. Balkongdør av PVC med stort glassfelt med isolerglass fra 1998. Vurdering av avvik: Det er avvik: Sår/skade på ytterdør.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong. Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter i de fleste rom.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Vannbåren varme via sentralanlegg. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning.
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Det er avvik: Begynnende høy alder på ventilator.
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling. Slettmalte vegger og slett malt tak. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Forhold som har fått TG IU

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

-Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot vaskerom.

-Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot bad.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Borettslaget eier 36 garasjer for utleie, styret foretar fordeling. I borettslaget er det ikke en garasje pr. leilighet. Beboere som ønsker garasje kan henvende seg til styret. Garasje tildeles etter prioriteringsliste.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 78963221

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad. Vannbåren varme via radiatorer. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

675 623 (Andel av fellesgjeld)

3 075 623 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

10 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 973 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 085 873 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 088 673 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 637 696 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 550 782 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renhold kr. 111,00

Oppvarming kr. 1 206,00

Kabel-tv kr. 495,00

Felleskostnader kr. 5 928,00

Totale felleskostnader pr. Måned: 7 740,00,-

I felleskostnader ligger følgende: Kom.avgifter, vedlikehold, festeavgift , forr.fører og generell drift.

Styret bekrefter i en epost at felleskostnader øker med 10% fra april 2026

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 740

Andel Fellesgjeld

Kr 675 623

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånummer: 1146883410

Restsaldo: 26 871,66

Kapitalkostnader:

IN-avtale: Nei

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208051415
Restsaldo: 130 338,24
Kapitalkostnader: 961,00
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208506145
Restsaldo: 518 413,24
Kapitalkostnader: 1 974,11
IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån». Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 675 623,14,-, pr. dags dato.

Megler har pratet med OBOS som har ansvaret for økonomien, der megler får beskjed 26.01.2026 at ingen økning er vedtatt pr nå. Men det vil komme en økning på sikt grunnet betaling på avdrag.

Andel fellesformue

Kr 6 814

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haugåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

947659960

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Styret opplyser at følgende er gjort siden årsmøte 2024

1. Dugnad har blitt gjennomført med et godt oppmøte.

2. Det er fortsatt et tilbakevendende problem at det henses gjenstander på fellesområde i kjeller, trappegang, vindfang og uteområde. Borrettslaget kjøper inn ryddetjenester ved behov for opprydding i fellesområder. Dette er kostbart og en unødvendig utgift som rammer alle beboer. Den enkelte beboer har en selvstendig plikt til å rydde/fjerne egne eiendeler fra fellesområde.
3. Vi har blitt bedre til å kildesortere, men vi kan fortsatt bli enda bedre.
4. Det er sporadiske hendelser hvor det er hensatt avfall på bakken slik at det flyr utover. Styret og beboere har ryddet ved flere anledninger. Minner om at det er alle beboere i Haugåsen borettslag sitt ansvar og holde det pent og ryddig rundt seg.
5. Det er utplassert matavfalls dunker.
6. Glassdunker ble plassert ut mot veien, og det ble påminnet om at kasting av glass er av en slik støyende karakter for de nærliggende leiligheter at dette ikke skal forkomme i tidsrommet det skal være ro. Dette har blitt betydelig bedre, og styret sitter igjen med en opplevelse at beboerne viser hensyn.
7. Minner samtidig om at det ikke er lov å mate fugler. Rester fra fuglemat tiltrekker seg skadedyr deriblant rotter og mus. Dette har Pelias påpekt i flere rapporter, og derav økte kostnader som rammer borettslag i økt skadedyrbekjempelse. Det er også resultert i fugleavføring på nedforliggende leiligheter.
8. Det ble i Haugåsen borettslag i en enkelt oppgang oppdaget kakerlakker, det ble igangsatt tiltak av Pelias. Det er i ettertid satt ut feller i hele oppgangen, det er ikke fremkommet ytterligere leiligheter med kakerlakker. Det fremstår som om Pelias fikk bukt med kakerlakkene. Styret minner om at den enkelte andelseier har en plikt til å varsle ved funn av kakerlakker eller andre skadedyr.
9. Styret har hatt to saker knyttet til klager på dyrehold, her ble advokat benytte i styrets sted.
10. Haugåsen borettslag gjorde ikke tiltak mot måker i hekkeperioden, noe som videreføres i 2025.
11. Styret har håndmåket noe på fellesområdet. Forøvrig minner styret om at det er et felles ansvar og strø/måke foran inngang.
12. Styret vasket samtlige kantstein, og har støpte ny kant bak kantstein øst og nordover utenfor inngang 20c.
13. Det er gjennomført en større reklamasjon på lamper med bevegelsessensor. Oppdager du en lampe som ikke virker, meldt fra til styret på vibbo.
14. Det har vært litt utfordring knyttet til sykkelboden og da helt konkret låsen, det ser ut som om den fungerer etter hensikten nå.
15. Tak over innganger i blokk 20 har blitt rehabilitert i 2024.
16. OBOS Prosjekt gavlvegger: Prosjektet er jobbet med og i slutfase før oppstart i løpet av 2025.
17. Trapp blokk 20 er stengt permanent grunnet teglstein som raser fra veggen.
18. Erosjon på bakside av garasjerekke mot jordet er ikke utbedret. Det er etterfylt grus/sand i garasjer hvor dette er erodert bort. Arbeidet vil fortsette i 2025.

Styret har hatt følgende planer i 2025

1. Rehabilitering av gavlvegger.

2. Energikartlegging av borettslaget.
3. Prosjekt uteområde.
4. Dugnad vår.

Se vedlagte dokumenter for ytterligere informasjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 1146883410

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,30%

Restsaldo 1 612 259,00

Innfrielsesdato: 01.01.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2

IN-avtale: Nei

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208051415

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 6 997 427,00

Innfrielsesdato: 30.11.2042

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208506145

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 27 836 281,00

Innfrielsesdato: 30.06.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet til og med mars 2026

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

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Borettslaget viser til et negativt årsresultat på kr: -143.824 for 2024

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det kan inngås kontrakt mellom Haugåsen borettslag og andelseier om å holde innekatt. Følgene punkter må til en vær tid være oppfylt av andelseier

- Katten skal kun være inne i leilighet.
- Katten skal ikke være til sjenanse for naboer (støy, lukt eller katter avveie er å forstå som sjenanse)
- Katter skal ikke være i fellesområdet.
- Mislighold av overstående punkter er å anse som brudd på kontrakt. Ved brudd på kontrakt plikter andelseier å kvitte seg med katten.

16.2 Hunder tillates ikke holdt i borettslagets leiligheter med unntak av tjeneste- og førerhunder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

-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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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.

-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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 737, bruksnummer 167, festenummer 72 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 13 i Haugåsen Borettslag med orgnr. 947659960

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år. Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/737/167/72:

29.10.1968 - Dokumentnr: 304245 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 100 år

Årlig festeavgift: NOK 2 738

Gjelder fra dato: 07/10-1968

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDAGELSE AV KONTRAKTEN

FESTENUMMERET KOMMER FRA FLERE BRUKSNUMMER

Gjeninnført

Rettet etter tingl. §18

16.05.2023. Arkivref. 20/22230-8

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette gjelder festekontrakt fr borettslagets tomt, dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven. Se punktet tomt for ytterligere beskrivelse.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1529619 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:737 Bnr:167

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 101092 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:737 Bnr:167

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en innflytningstilatelse datert 11.11.1969, og gjelder for Råkollveien 18 og 20

Det foreligger også en Ferdigattest, datert 10.01.2001 og gjelder for innglassing av verandaer.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.11.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan: Fredrikstad 2023 – 2035. Datert: 15.06.2023

Formål/hensynssone:

1001 - Bebyggelse og anlegg

5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring

Boligbebyggelse i LNF-B

- A) Utvikling av eksisterende lovlig boligbebyggelse tillates. Nye boenheter for boliger tillates ikke. Riving og gjenoppføring av boliger tillates. Bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.
- b) Samlet bebygd areal skal ikke overskride hverken 250 kvm bebygd areal (BYA) eller 30 %-BYA.
- c) Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m.
- d) Maksimal størrelse per garasje/uthus er 70 kvm BYA.

Eiendommen er uregulert.

-Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr:45.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf

5 750 Kommunale opplysninger

24 950 Markedspakke

6 450 Oppgjørshonorar
5 329 Opplysninger fra forretningsfører
13 500 Tilretteleggingsgebyr
Visninger/overtakelse 2.800,-per stk. 2stk Gratis
6 400 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
10 250 Utlegg takst/tilstandsrapport. inkl Energimerking
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 929

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

03.03.2026









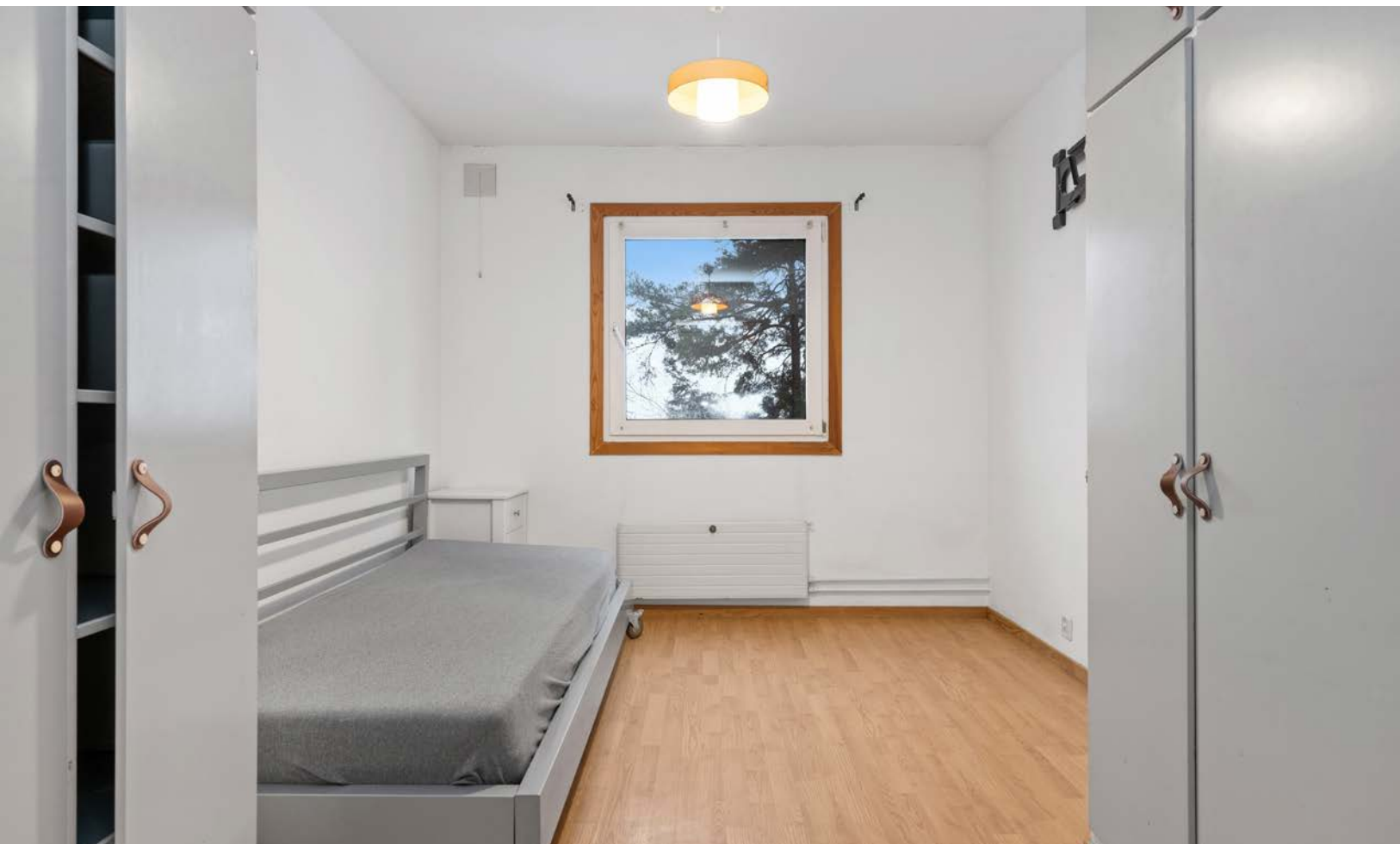






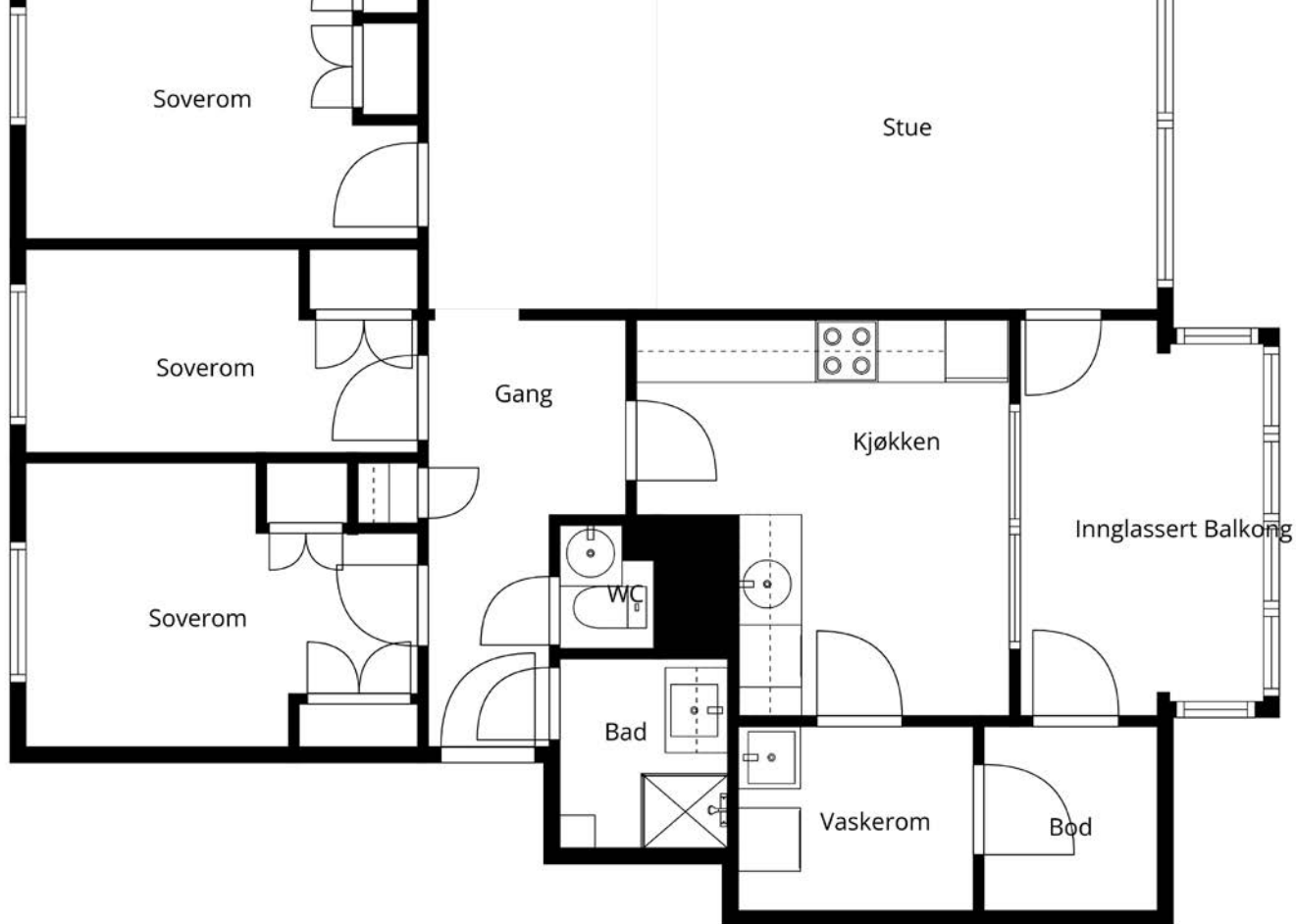














Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Råkkollveien 18 B, 1663 ROLVSØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 737, bnr. 167, fnr. 72



Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 13784-4270

Referansenummer: XE2554

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

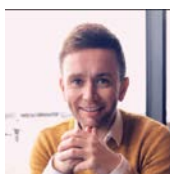
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1969.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer 1 bod i fellesarealer på 3 kvm, samt et nettingskap.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1969

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av fliser, belegg og laminat.
Veggoverflater av malt tapet, fliser og strietapet.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad.
Vannbåren varme via radiatorer.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2019. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Vaskerom fra 2019. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplater av både laminat og heltre. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra 2019. Rommet har veggfestet toalett og innredning

med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Nye rør ifm renovering.
Avløpsrør av plast og støpejern. Nye rør samt rørfornyng av støpejernsrør ifm renovering.
Vannbåren varme via sentralanlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Nyere innmat i sikringsskap. Ifm renovering har elektrikere oppgradert anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

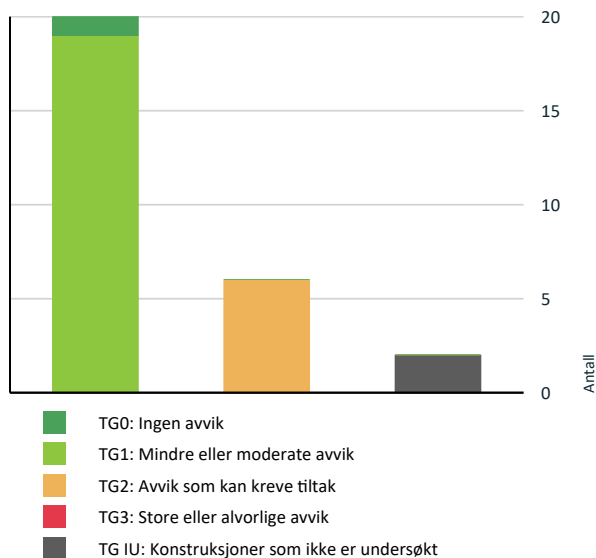
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Se vedlagte bilde av byggetegninger, dagens bruk stemmer med tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1996 og 2007.



TO 2 Dører

Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.
Brannklassifisert B-30.
Lydklassifisert db35.

Balkongdør av PVC med stort glassfelt med isolerglass fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sår/skade på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue og innvendig bod er det adgang til innglasset balkong på 9 kvm.

Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.

INNENDIG

TO 1 Overflater

På gulv er det overflater av fliser, belegg og laminat.
Veggoverflater av malt tapet, fliser og strietapet.
I tak er det slettmalte flater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasen i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:

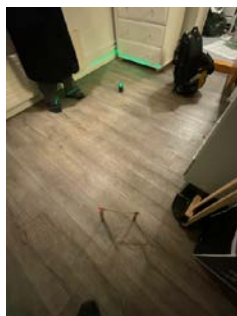
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter i de fleste rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



! TG 0 Radon

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

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr i boligen.

Det understrekes følgende:

Informasjon om eventuell forekomst av skadedyr bygger utelukkende på opplysninger gitt av eier. Takstmannen kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik eller mangler i disse opplysningene, da slike forhold normalt ikke lar seg avdekke på selve befaringsdagen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2019, renoverert som et felles prosjekt i regi av borettslaget. Dokumentasjon foreligger.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



3. ETASJE > BAD

! TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot vaskerom.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2019, renovert som et felles prosjekt i regi av borettslaget (gulvbelegg/membran, sluk, innredning og garnityr, ikke vegger). Dokumentasjon foreligger.

3. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Slettmalte vegger og slettmalt tak.

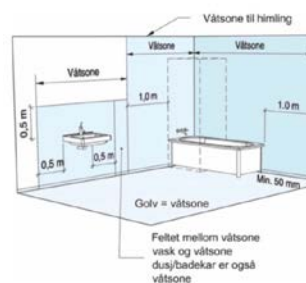
Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da et vaskerom er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.



3. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.



3. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



3. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplater av både laminat og heltre. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.
Waterguard er montert.

Stedvis enkelte avvik, dog er ikke slitasjegraden utover det som regnes som normal bruksslitasje.



3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

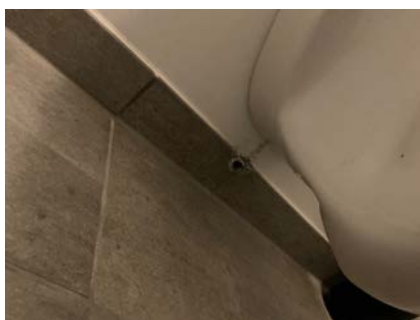
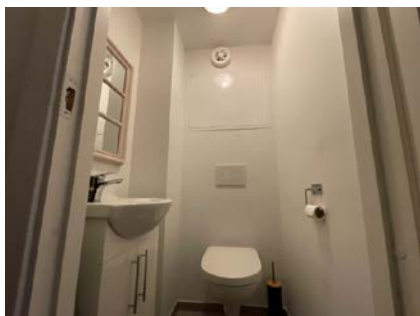
! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2019, renoveret som et felles prosjekt i regi av borettslaget. Dokumentasjon foreligger.

Rommet har veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.
Avtrekk via mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Nye rør ifm renovering av bad, vaskerom og toalettrom.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

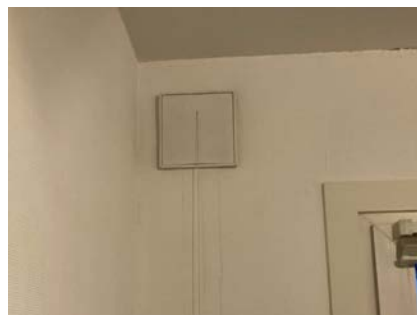
Nye rør samt rørfornyng av støpejernsrør ifm renovering av bad, vaskerom og toalettrom.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.



! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme via sentralanlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.

! TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. 7 fordelerkurser på hhv. 10, 15, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 25 ampere.

Nyere innmat i sikringsskap.

Ifm borettslagens renovering har elektrikere oppgradert anlegget. Under dette arbeidet har de også et indirekte ansvar for å melde fra om eventuelle avvik og anbefale nødvendige tiltak. Basert på dette samt at takstmannen ikke observerer noen avvik vurderes tilstanden normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



! TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

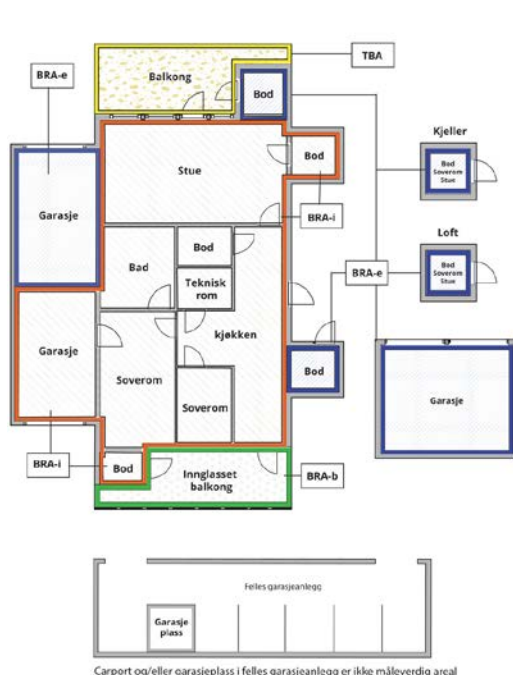
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndige 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	91			91	
Innglasset balkong			9	9	
Bod i fellesarealer		3		3	
SUM	91	3	9		
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, bod		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Bod i fellesarealer		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Se vedlagte bilde av byggetegninger, dagens bruk stemmer med tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Andelsleilighet	88	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	737	167	72	0	13890.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Råkollveien 18 B

Hjemmelshaver

Haugåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Haugåsen Borettslag	947659960			Jorun Kvernhammer Andersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med meget sentral beliggenhet midt mellom bykjernene av Fredrikstad og Sarpsborg. Det er kort avstand til barneskole og ungdomsskole, og det er flere barnehager i nærområdet. Umiddelbare nærhet til Fredrikstadmarka og Borredalsområdet med sine mange flotte turstier og lysløype. Ca. 7 minutter med bil til Fredrikstad sentrum og ca. 10 minutter til påkjøring til E6 ved Solli.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten til borettslaget er flat og har gode sol og lysforhold. Asfalterte parkeringsplasser og stikkveier til de ulike enheter. Tomten er pent opparbeidet med gress, beplantning, busker, trær, kantstein m.m. Tomten vurderes godt stelt og gir et godt inntrykk.

Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med teglstein. Saltak konstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie. Vinduer i tre med isolerglass. Balkongdør av PVC med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	
2	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverkets eller bygningens delens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens delens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

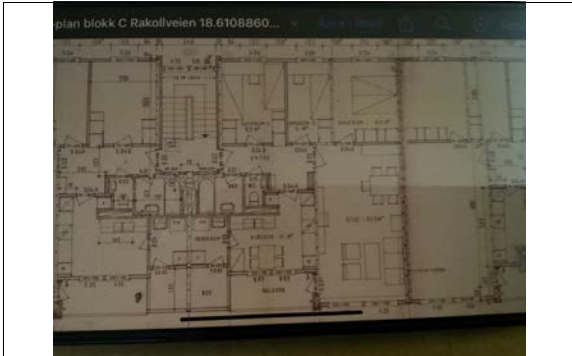
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XE2554>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Janne Borge

Boligen

Råkollveien 18B

1663 ROLVSØY

3107-737/167/72/0

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I regi av borettslaget

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

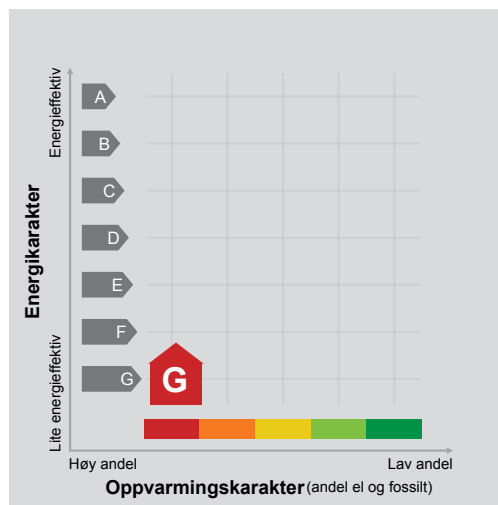
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Råkollveien 18B
Postnummer	1663
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	737
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	72
Bygningsnummer	193832040
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-192979
Dato	25.11.2025
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 innetemperaturen

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 1968

Bygningsmateriale:

BRA: 89

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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Råkollveien 18B	193832040	H0301	0	72	13

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1968

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.03.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.03.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.03.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	19.04.2017

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	89 m²
Totalt BRA	89 m²
Oppvarmet luftvolum	214 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 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	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	190,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/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 vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,96 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	74 %
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)	0,50 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	0,80
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Olje
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,10
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	0,65
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	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,73

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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.4.2017

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	6.005
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	118,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	2,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	190,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 521 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	253,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 694 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	237,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	21 152 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	9 565 kWh/år
Olje	12 955 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 521 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

AKTIV FREDRIKSTAD AS
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Andreas Strandli-Halvorsen
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Deres ref.: 1111250143 . Vår ref.: 3539-1-13

Dato: 25.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: HAUGÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 947659960
Andelseier: Andersen, Jorun Kvernhammer
Medeier:
Leilighetsnummer: 13
Adresse: Råkollveien 18 B, 1663 ROLVSØY
Andelsnummer: 13
Gnr. 737
Bnr. 167

Borettsinnskudd: Kr. 15 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78963221.
- 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 styregodkjennelse 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 spesifisering, 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.

Festetomt.: Borettslaget fester tomten. Areal: 14037 kvm Festekontrakten ble inngått i 1968 med Fredrikstad kommune som bortfester og med en festetid på 100 år med rett til å fornye festekontrakten for 50 år av gangen. Festeavgiften inngår i fellesutgiftene og reguleres hvert 10. år med neste regulering i 2021. Grunneier har pant for forfalt festeavgift og leien reguleres etter konsumprisindeksen. Nøkkel til vinduer på veranda, nøkkel til sikringsskap, nøkkel til radiator, nøkkel til postkasse og nøkkel til vannkran skal følge leiligheten. Dette er borettslagets eiendel og skal følge leiligheten ved salg. Garasje: Borettslaget eier 36 garasjer for utleie, styret foretar fordeling. Parkeringsplass Andre Merknader: Kabel tv lagt inn som egen kategori med like deling. Kabel -tv avtale med utvidet bredbåndspakke for hele brl fra 01.05.16 Borettslaget har installert 2 stk ladepunkter for el bil i juni 2018 Låser: Boligselskapet har digital adgangsløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Alle beboere blir belastet pr måned for bruk av OBOS nøkkelen fra og med 01.01.23 Borettslaget må renovere gavelvegger etc i 2025. Det vil gi et behov for økning av lånet med ca 5 millioner kr.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	1146883410
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,30%
Restsaldo	1 612 259,00
Innfrielsesdato:	01.01.2032
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208051415
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 6 997 427,00
Innfrielsesdato: 30.11.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208506145
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 27 836 281,00
Innfrielsesdato: 30.06.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med mars 2026

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: 7 740,00,-

Herv:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold	111,00	
Oppvarming	1 206,00	
Kabel-tv	495,00	
Felleskostnader	5 928,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 668,-
Fradragsberettigede kostnader: 34 035,-
Annen formue: 6 814,-
Gjeld: 594 880,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 1146883410
Restsaldo: 26 871,66
Kapitalkostnader:
IN-avtale: Nei

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208051415
Restsaldo: 130 338,24
Kapitalkostnader: 961,00
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208506145
Restsaldo: 518 413,24
Kapitalkostnader: 1 974,11
IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 675 623,14,-, 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 rentendringer, 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 Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Martin Andreas Hauslo, e-post: haugasen@styrerrommet.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.

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	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.212,-

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3539

Haugåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Haugåsen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Hauge barneskole.

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 møte. 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

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av materialer ved utskiftning av endevegger
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av tv/bredbåndsleverandør

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugåsen 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.

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS 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 og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og protokollvitner velges på møtet

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 årets resultat føres som udekket tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Haugåsen Borettslag - 2024.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslått til kr 150 000,- + antall styremøter varaene møter på a 300 kr pr møte

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000 + vara møter =

Sak 7

Valg av materialer ved utskiftning av endevegger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Haugåsen borettslag er i slutt forhandlinger om pris og valg av entreprenør.

det gjenstår 2 alternativer til materialvalg av gavelvegger; tegle eller fasadeplater.

Begge alternativene utføres med etterisolering.

Ny Tegl vegg vil erstatte nåværende vegg, og gi tilnærmet samme uttrykk. Fasadeplatene vil bli grå, basert på pris og holdbarhet. Tegl og plater har omtrent samme levetid, men har forskjellig vedlikehold behov.

Farger:

Tegle: tilnærmet dagens farge

Fasadeplater: grå

Teglstein:

- Svært holdbart og lang levetid
- God isolasjonsevne
- Vedlikehold nødvendig
- Estetisk tiltalende og tidløs

Fasadeplater:

- Moderne og stilrent utseende
- Lavt vedlikehold
- Enkel å installere og reparere
- Lett vekt

Styrets innstilling

Styretes innstilling er grå fasadeplater, dette vil gi bygget et moderne utseende. Selve utbyttingen av plater ved behov kan utføres av borettslagets snekker. Platene er diffusjonsåpne, frostsikre, fuktbestandige, ubrennbare og tåler aggressive miljøer. De angripes heller ikke av mugg, sopp eller råte. Det er mindre vedlikehold i forhold til teglfasade.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Hauslo

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Wahl Hofstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ørjan Kristiansen
- Safira Johannessen

Sak 9

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Martin Hauslo

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Pål Skjønhaug

Sak 10

Valg av tv/bredbåndslleverandør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har på vegne av Haugåsen borettslag innhentet tilbud på TV-bredbånd.

Dagens avtal med Telenor har utløpt. Det er i ikke fiber til den enkelte andel.

Vedlagt ligger det tre tilbydere av TV-bredbånd. Hovedforskjellen er Telia og Altibox vil i sitt tilbud oppgradere kabelanlegget til fiber helt frem til bruker. Dette vil medføre en lenger avtaletid, da fiber nedbetales igjennom avtaletiden, begge har satt 60 mnd.

Det er litt utfordrende og sammenligne de ulike tilbudene, dette grunner i at de har litt ulikt hvor mye poeng det koster og velge strømmetjenester etc.

Telenor tilbyr TV-Bredbånd tilsvarende det vi har i dag til 550,- per måned med prisfrys første avtaleår. Påfølgende år vil prisen bli justert opp.

Telia sitt alternativ 1 (Strømming -og TV & bredbånd) koster det 499 i måned. Det fremstår som relativt tilsvarende det vi har i dag. Det blir da 50,- mindre per måned per beboer. Og i tillegg fiber helt frem til beboer, med mulighet til veldig raskt internett linje.

Altibox sin Fellesavtale flex M alternativ 2, koster 469 i måned. Det fremstår som relativt tilsvarende det vi har i dag. Det blir da 81,- mindre per måned per beboer. Og i tillegg fiber helt frem til beboer, med mulighet til veldig raskt internett linje.

Oppsummert:

Altibox har det rimeligst tilbudet, men krever nedbetaling av fiber over 60 måned, men her kan vi gå ut avtalen etter 24 måned og kjøp ut anlegget.

Telia har det nest rimeligst tilbudet, men krever nedbetaling av fiber over 60 måned.

Telenor har den høyeste månedsprisen, men har prisfrys de første 12 måned. Bruker eksisterende linjer, dette kan føre til begrensninger om det er behov for høy hastighet. Avtalen varer 24 måned.

Styret ber den enkelte beboer sette seg godt inn i de ulike tilbudene, til avstemning er det de forannevnte tilbudene som det vil bli stemt over.

Styrets innstilling

Vedtas av generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Vedtas av generalforsamlingen

Vedlegg

3. Altibox 1.pdf

4. Telia.pdf

5. Haugåsen Borettslag Kollektiv - Tilbud - Komplet 150 (4).pdf

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024

1. Dugnad har blitt gjennomført med et godt oppmøte.
2. Det er fortsatt et tilbakevendende problem at det hensettes gjenstander på fellesområde i kjeller, trappegang, vindfang og uteområde. Borrettslaget kjøper inn ryddetjenester ved behov for opprydding i fellesområder. Dette er kostbart og en unødvendig utgift som rammer alle beboer. Den enkelte beboer har en selvstendig plikt til å rydde/fjerne egne eiendeler fra fellesområde.
3. Vi har blitt bedre til å kildesortere, men vi kan fortsatt bli enda bedre.
4. Det er sporadiske hendelser hvor det er hensatt avfall på bakken slik at det flyr utover. Styret og beboere har ryddet ved flere anledninger. Minner om at det er alle beboere i Haugåsen borettslag sitt ansvar og holde det pent og ryddig rundt seg.
5. Det er utplassert matavfalls dunker.
6. Glassdunker ble plassert ut mot veien, og det ble påminnet om at kasting av glass er av en slik støyende karakter for de nærliggende leiligheter at dette ikke skal forkomme i tidsrommet det skal være ro. Dette har blitt betydelig bedre, og styret sitter igjen med en opplevelse at beboerne viser hensyn.
7. Minner samtidig om at det ikke er lov å mate fugler. Rester fra fuglemat tiltrekker seg skadedyr deriblant rotter og mus. Dette har Pelias påpekt i flere rapporter, og derav økte kostnader som rammer borettslag i økt skadedyrbekjempelse. Det er også resultert i fagleavføring på nedforliggende leiligheter.
8. Det ble i Haugåsen borettslag i en enkelt oppgang oppdaget kakerlakker, det ble igangsatt tiltak av Peilas. Det er i ettertid satt ut feller i hele oppgangen, det er ikke fremkommet ytterligere leiligheter med kakerlakker. Det fremstår som om Pelias fikk bukt med kakerlakkene. Styret minner om at den enkelte andelseier har en plikt til å varsle ved funn av kakerlakker eller andre skadedyr.
9. Styret har hatt to saker knyttet til klager på dyrehold, her ble advokat benytte i styrets sted.
10. Haugåsen borettslag gjorde ikke tiltak mot måker i hekkeperioden, noe som videreføres i 2025.
11. Styret har håndmåket noe på fellesområdet. Forøvrig minner styret om at det er et felles ansvar og strø/måke foran inngang.
12. Styret vasket samtlige kantstein, og har støpte ny kant bak kantstein øst og nordover utenfor inngang 20c.
13. Det er gjennomført en større reklamasjon på lamper med bevegelsessensor. Oppdager du en lampe som ikke virker, meldt fra til styret på vibbo.
14. Det har vært litt utfordring knyttet til sykkelboden og da helt konkret låsen, det ser ut som om den fungerer etter hensikten nå.
15. Tak over innganger i blokk 20 har blitt rehabilitert i 2024.
16. OBOS Prosjekt gavlvegger: Prosjektet er jobbet med og i slutfase før oppstart i løpet av 2025.
17. Trapp blokk 20 er stengt permanent grunnet teglstein som raser fra vegg.
18. Erosjon på bakside av garasjerekke mot jordet er ikke utbedret. Det er etterfylt grus/sand i garasjer hvor dette er erodert bort. Arbeidet vil fortsette i 2025.

Veien videre 2025

1. Rehabilitering av gavlvegger.

2. Energikartlegging av borettslaget.
3. Prosjekt uteområde.
4. Dugnad vår.



Til generalforsamlingen i Haugåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 uavhengighetsstandarter) 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 10 av 30 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorsforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning til Haugåsen Borettslag - 2024.pdf



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-ene, 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, 17. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

HAUGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 659 960, KUNDENR. 3539

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 fratrasket 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 213 752	736 599
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-143 824	-168 497
Tillegg for nye langsiktige lån		0	1 521 163
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-849 195	-873 558
Innsk. øremerk. bankkto		-3 497	-1 955
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-996 516	477 153
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		217 237	1 213 752
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		491 499	1 740 394
Kortsiktig gjeld		-274 262	-526 641
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		217 237	1 213 752

HAUGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 659 960, KUNDENR. 3539

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 689 360	4 375 393	5 015 000	5 526 565
Ladestasjoner	10	36 519	42 262	35 000	35 000
Andre inntekter	3	21 838	8 950	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 747 717	4 426 605	5 060 000	5 571 565
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 944	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-151 800	-150 000	-150 000	-152 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-7 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-170 025	-161 470	-171 158	-180 000
Konsulenthonorar	7	-104 923	-6 125	-10 000	-10 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-405 505	-633 680	-5 196 500	-197 000
Forsikringer		-308 175	-269 394	-296 394	-356 000
Festeavgift		-27 339	-27 339	-27 339	-27 000
Kommunale avgifter	9	-868 846	-752 234	-777 168	-1 007 000
Ladestasjoner	10	-2 205	-1 800	-2 000	-2 000
Energi/fyring	11	-391 397	-507 805	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 569	-344 169	-361 377	-376 000
Andre driftskostnader	12	-250 210	-220 743	-224 716	-232 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 091 561	-3 115 283	-7 757 802	-3 080 000
DRIFTSRESULTAT		1 656 155	1 311 321	-2 697 802	2 491 565
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	35 873	33 900	25 000	25 000
Finanskostnader	14	-1 835 852	-1 513 718	-2 049 088	-1 841 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 799 979	-1 479 818	-2 024 088	-1 816 000
ÅRSRESULTAT		-143 824	-168 497	-4 721 890	675 565
Overføringer:					
Udekket tap		-143 824	-168 497		

HAUGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 659 960, KUNDENR. 3539

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	12 413 465	12 413 465
Andre varige driftsmidler	16	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		108 615	92 332
SUM ANLEGGSMIDLER		12 522 080	12 505 797
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		189 531	184 726
Andre kortsiktige fordringer		0	4 927
Driftskonto OBOS-banken		292 675	1 546 563
Driftskonto OBOS-banken II		8 941	3 837
Sparekonto OBOS-banken		352	340
SUM OMLØPSMIDLER		491 499	1 740 394
SUM EIENDELER		13 013 580	14 246 191
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	17	-19 940 890	-19 797 067
SUM EGENKAPITAL		-19 934 890	-19 791 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 837 367	32 686 562
Borettsinnskudd	19	734 000	734 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	102 841	90 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 674 208	33 510 617
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		128 050	195 724
Påløpte renter		49 949	184 257
Påløpte avdrag		96 263	146 660
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 262	526 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 013 580	14 246 191

Pantstillelse	21	39 285 000	39 285 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.03.2025
Styret i Haugåsen Borettslag

Martin Andreas Hauslo Inger Wahl Hofstad Pål Skjønhaug

Ellen Harlem Tharaldsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

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 verdifallet 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 350 064
Brensel	763 056
Kabel-TV	356 400
Garasjeleie	139 104
Trappevask	79 920
Diverse	9 510
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 698 054

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-8 694
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 689 360

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oppgjør skade 2022 - Fasade	21 838
SUM ANDRE INNTEKTER	21 838

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 404
Arbeidsklær	-1 540
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 944

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 2023/2024, og er på kr 151 800. I tillegg har styret fått dekket bevertning styremøter for kr 4 257, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 188
OBOS Prosjekt AS	-74 975
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	-104 923

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-149 147
Drift/vedlikehold VVS	-12 113
Drift/vedlikehold elektro	-9 952
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 913
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-180 754
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 396
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-229
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-405 505

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-184 320
Kommunale avgifter	-684 526
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-868 846

NOTE: 10**LADESTASJONER****INNETEKTER LADESTASJONER**

Ladeinntekter	36 519
---------------	--------

SUM INNETEKTER LADESTASJONER	36 519
-------------------------------------	---------------

KOSTNADER LADESTASJONER

DEFA Årsabonnement	-2 205
--------------------	--------

SUM KOSTNADER LADESTASJONER	-2 205
------------------------------------	---------------

SUM LADESTASJONER

34 314

Strømkostnader ligger i note 11 under Elektrisk energi.

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-48 160
------------------	---------

Strøm oljefyr el.bereder	-343 236
--------------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-391 397
----------------------------	-----------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 665
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 051
-----------------------------	--------

Verktøy og redskaper	-6 835
----------------------	--------

Driftsmateriell	-4 683
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-74 955
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-83 466
---------------------	---------

Snørydding	-38 250
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-12 289
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-1 278
--------------------------	--------

Trykksaker	-1 037
------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-4 257
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-393
-----------------------	------

Telefon, annet	-2 235
----------------	--------

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 140
---------------------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 438
--------------------	--------

Velferdskostnader	-1 240
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250 210
----------------------------------	-----------------

NOTE: 13**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 216
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 509
------------------------------------	-------

Kundeutbytte fra Gjensidige	29 148
-----------------------------	--------

SUM FINANSINNETEKTER	35 873
-----------------------------	---------------

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-80 431
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 335 014
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-420 407
SUM FINANSKOSTNADER	-1 835 852

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1968	4 229 057
Rehabilitering	3 565 461
Innglassing av balkonger 2001	4 618 946
SUM BYGNINGER	12 413 465

Gnr.737/bnr.167

Tomten er festet til 2068 i 100 år fra 1968.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2018	81 000
Avskrevet tidligere	-80 999
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 17****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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2001	-4 636 000	
Nedbetalt tidligere	2 829 515	
Nedbetalt i år	191 171	
		-1 615 314

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-25 913 998	
Nedbetalt tidligere	2 456 772	
Nedbetalt i år	430 716	
		-23 026 510

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-6 122 969	
Økning 2023	-1 521 163	
Nedbetalt tidligere	221 281	
Nedbetalt i år	227 308	
		-7 195 543

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-31 837 367
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-734 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-734 000
----------------------------	-----------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-102 841
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-102 841
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	734 000
Pantelån	31 837 367
Påløpte avdrag	96 263
TOTALT	32 667 630

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 413 465
TOTALT	12 413 465

Tilbud kollektiv avtale til Haugåsen Borettslag

19. mars 2025, 15:04

Haugåsen Borettslag består av **62** boenheter som ligger i .

Viken Fiber – Altibox – Lyse

Viken Fiber (Leverandøren) er Norges største fiberselskap og Altibox-partner, med hovedkontor i Drammen og avdelingskontorer i Porsgrunn, Sarpsborg, Hønefoss og Lillestrøm. Selskapet bygger og drifter fibernett og leverer bredbåndtjenester til 250 000 husstander og bedrifter i Buskerud, Akershus, Østfold, Oslo, Vestfold og Telemark samt noen kommuner i Innlandet. Majoritetseier i Viken Fiber er Lyse.

Kundeforvaltning

Leverandøren vil ivareta oppfølgingen av Kunden (styret i boligselskapet) gjennom jevnlig statusamtaler og ved behov invitere til kundearrangementer. Under disse møtene vil Leverandøren presentere relevante nyheter, trender og oppdateringer. Dersom det er behov, kan Leverandøren tilby beboerne introduksjonskurs i bruk av ulike tjenester.

Infrastruktur og utstyr hos sluttkunde

Ved inngåelse av avtale om levering av tjenester vil Leverandøren stå for fremføring av fiber til hver enkelt boenhet. En dedikert prosjektleder vil bli oppnevnt for å sikre en effektiv prosess med ansvar for fremføring, installasjon og fremdrift. Prosjektlederen vil koordinere og avklare nødvendige detaljer med Kunden i forkant av gjennomføringen.

Fiberkabelen termineres ved tv-punktet i oppholdsrom/stue i hver boenhet, hvor hjemmesentralen (ruter) kobles til og videre til tv-dekoderen. Det installerte utstyret er spesifisert i et eget vedlegg.

All fremføring og installasjon dekkes av Leverandøren, uten kostnad for boligselskapet eller beboerne. Dette forutsetter en avtaleperiode på 60 måneder. Ved avtalens utløp overføres eierskapet til den innvendige infrastrukturen til boligselskapet eller den enkelte beboer.

Priser på kollektive tjenester

Vi har gleden av å tilby disse kollektive tjenestene til betydelig rabatterte priser:

Tjeneste	Antall	Pris pr måned
Altibox Flex M per md/boenhet inkludert Wi-Fi og en stk dekoder	62.00	NOK 469.00
Altibox Flex S per md/boenhet inkludert Wi-Fi og en stk dekoder	62.00	NOK 399.00

Den enkelte beboer kan tilpasse grunnpakken innenfor de valgmuligheter som er tilgjengelige. I tillegg kan beboere selv bestille oppgraderinger, ekstra produkter og tjenester etter behov. Disse individuelle bestillingene faktureres direkte til beboer og inngår som et kundeforhold mellom Leverandøren og beboeren. **For mer informasjon, se produktblad som er vedlagt i tilbud.**

Ny Ekomlov

I desember 2024 ble det besluttet endringer i Ekomloven. De endringer som påvirker oss og dere er i hovedsak at avtaleperiode på produkt kun kan være 24 mnd. Det kan avtales lengre avtaleperiode på nedbetaling av de investeringer leverandør har for å levere høyhastighets bredbånd.

Dette betyr at tilbud og avtale viser 2 avtaleperioder, 24mnd. for produkt og 60mnd. på avdrag/nedbetaling av investering. Dere kan dermed velge å gå ut av avtale etter 24mnd, men må da betale resterende beløp ift. avdrag/nedbetaling. Dersom avtale på 60 mnd. fullføres vil investering være nedbetalt, og dere kan velge å avslutte avtale uten kostnad.

Presentasjon av tilbud og valg av løsning

Vi deltar gjerne i et møte med styret for å presentere våre løsninger og besvare eventuelle spørsmål. I dagens marked er det mest lønnsomme alternativet for et boligselskap å velge en kollektiv avtale som dekker behovene til flertallet av beboerne.

Vi ser frem til en videre dialog og avklaring.

Tilbud fra Telia

17.03.2025



Tilbud fra Telia

Alternativ 1

Om Flex Universal 100 standard:

Vi har gleden av å kunne tilby en kollektiv avtale som gir en god bredbåndshastighet som dekker behovet for de fleste beboere. Med denne hastigheten kan man strømme i god kvalitet, jobbe hjemmefra, og surfe med flere enheter uten problemer. Vi gir også tilgang til vårt strømme –og TV-abonnement, som gir tilgang til alle de største strømmetjenestene, inkluderte TV-kanaler, og massevis av valgfrie kanaler. I tillegg får beboere en trygghetspakke, utstyret de trenger, tilgang til våre fysiske butikker, og mye mer. **Les mer om hva Telia kan tilby videre i dette vedlegget.**

Hva er det viktigste som er inkludert i tilbudet?

- 100, 250 eller 750 Mbit/s bredbåndshastighet
- Strømme –og TV-abonnementet Telia Play med 50, 30 eller 5 poeng
- Full fleksibilitet til hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke
- Trygg på Nett trygghetspakke
- Nytt utstyr (ruter og TV-boks)
- Tilgang til Telias butikker
- Telia Samlet – se eget vedlegg

Pris

499 kr/mnd

Avtaletid

60 måneder

Levering

Telia Personlig Service

Utstyr

Telia Play Box, Smart WIFI modem. Mesh

Support

Alle beboere kan administrere sitt kundeforhold og gjøre endringer på telia.no/minside. De kan også ta kontakt med vår kundeservice på chat, eller på telefon. Se kontaktinformasjon og åpningstider her: www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/

For styrer har vi en egen **styretelefon 21 90 07 30** kl. 09:00-17:00.

Forutsetninger for avtalen.

Alle husstander tilknyttes avtalen. Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne. Tilbudet har en gyldighet på tre måneder fra dato dette tilbudet er sendt. Ved behov vil Telia innhente oppdatert beboerinformasjon fra styret.

Tilbudet tar forbehold om at nødvendige og planlagte tillatelser i forhold til fremføring av signal blir gitt og sentral godkjenning.

Dersom det skulle være spørsmål til tilbudet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med Vennlig Hilsen
Eirik Nordahl-Olsen
Telia Norge

Vedlegg 4

24 av 30

Telia.pdf



Et tilbud med full fleksibilitet til beboerne:

Flex Universal 100 Standard

Hver enkelt husstand kan selv velge og endre mellom disse alternativene

Kun strømming –og TV

Dette får den enkelte husstand:

- **110 TV-poeng.** Poengene brukes på å velge å se på innhold fra en rekke strømmetjenester og kanaler.

Strømming –og TV & bredbånd

Dette får den enkelte husstand:

- **100, 250 eller 500 Mbit/s** bredbåndshastighet. God nok hastighet er for de fleste – passer for de som bruker flere enheter hjemme, strømmer og ser på TV, gamer, og i blant jobber hjemmefra
- **50, 30 eller 5 TV-poeng.** Poengene brukes på å velge å se på innhold fra en rekke strømmetjenester og kanaler

Kun bredbånd

Dette den enkelte husstand:

- **750 Mbit/s** bredbåndshastighet. For de som har behov for høy hastighet på nettet hjemme.

Som Telia-kunde får beboere alltid trygghetspakke inkludert, gode digitale løsninger for selvbetjening, tilgang på våre butikker og mye mer.

Mulighet for beboere å selv kjøpe mer

	100 Mbit/s	250 Mbit/s	500 Mbit/s	750 Mbit/s	1000 Mbit/s
Ingen TV	N/A	N/A	N/A	0 kr	249 kr
5 ekstra TV-poeng			0 kr	249 kr	349 kr
30 ekstra TV-poeng		0 kr	249 kr	349 kr	449 kr
50 ekstra TV-poeng	0 kr	249 kr	349 kr	449 kr	549 kr

Beboerne kan selv enkelt endre sin avtale

Med denne avtalen fra Telia kan alle beboerne selv skreddersy sin pakke - og enkelt endre selv inne på Min Side.

Med noen få tastetrykk kan de endre sin pakke til å inkludere mer eller mindre TV-poeng eller bredbåndshastighet – uten at det koster noe mer. Så ofte man vil.

Du har denne pakken

Internett + Strømming og TV
50 Mbps + 50 TV-poeng 0-/md. ^

Inkludert

- Hastighet som er god nok for de fleste
- Tilgang til et enormt underholdningsunivers i Telia Play. Det beste av strømmetjenester, TV-kanaler og flimbutikk med de nyeste filmene rett fra kino.

Netflix max viaplay 2 Play sky@ 3 prime

Skreddersy pakke

Velg ny Flex-pakke

Internett
750 Mbps 0-/md. v

Internett + Strømming og TV
50 Mbps + 50 TV-poeng

Telia.pdf



Tilbud fra Telenor Norge AS

til Haugåsen Borettslag



Vedlegg 5
telenor

26 av 30 Haugåsen Borettslag Kollektiv - Tilbud - Komplet 150 (4).pdf

Sensitivity: Internal



Råkollveien 20 C
v/ Haugåsen Borettslag

Fornebu, 07.03.2025

Tilbud på Komplet 150

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Komplet er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Vi viser til tidligere kontakt, og har gleden av å gi dere følgende tilbud:

- Bredbånd 150
- TV- og strømmetjenesten T-We
- Eksisterende utstyr benyttes videre
- Rabatterte priser på individuelle tilleggsbestillinger

Totalpris per husstand: 550 kr/mnd

Produkt	Pris	Antall	Sum
Abonnementsvederlag	75,74 per mnd	60	4 544,40
Rabatt	- per mnd	60	-12 074,40
	201,24		
T-We	386,50 per mnd	60	23 190
Komplet 150, T-We Boks II m/HDD, WiFi Ruter	289 per mnd	60	17 340

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Komplet 150 med 24 måneders avtaletid for 60 husstander. Tilbudet er gyldig til og med 05.05.2025.



Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Karoline Lien
Key Account Manager

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 3539 Selskapsnavn: Haugåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for Haugåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 947659960

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Hauge barneskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

Forslag til vedtak:

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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 og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og protokollvitner velges på møtet

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat føres som udekket tap

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslått til kr 150 000,- + antall styremøter varaene møter på a 300 kr pr møte

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150 000 + vara møter =

✓ Vedtatt. totalt kr 151 500,-

7. Valg av materialer ved utskiftning av endevegger

Haugåsen borettslag er i slutt forhandlinger om pris og valg av entreprenør.

det gjenstår 2 alternativer til materialvalg av gavelvegger; tegle eller fasadeplater.

Begge alternativene utføres med etterisolering.

Ny Tegl vegg vil erstatte nåværende vegg, og gi tilnærmet samme uttrykk. Fasadeplatene vil bli grå, basert på pris og holdbarhet. Tegl og plater har omtrent samme levetid, men har forskjellig vedlikehold behov.

Farger:

Tegle: tilnærmet dagens farge

Fasadeplater: grå

Teglstein:

- Svært holdbart og lang levetid
- God isolasjonsevne
- Vedlikehold nødvendig
- Estetisk tiltalende og tidløs

Fasadeplater:

- Moderne og stilrent utseende
- Lavt vedlikehold
- Enkel å installere og reparere
- Lett vekt

Styrets innstilling

Styretes innstilling er grå fasadeplater, dette vil gi bygget et moderne utseende. Selve utbyggingen av plater ved behov kan utføres av borettslagets snekker. Platene er diffusjonsåpne, frostsikre, fuktbestandige, ubrennbare og tåler aggressive miljøer. De angripes heller ikke av mugg, sopp eller råte. Det er mindre vedlikehold i forhold til teglfasade.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Martin Hauslo

Følgende stilte til valg:

Martin Hauslo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Inger Wahl Hofstad

Følgende stilte til valg:

Inger Wahl Hofstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Safira Johannessen

Ørjan Kristiansen

Følgende stilte til valg:

Safira Johannessen

Ørjan Kristiansen

9. 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:

Martin Hauslo

Følgende stilte til valg:

Martin Hauslo

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Pål Skjønhaug

Følgende stilte til valg:

Pål Skjønhaug

10. Valg av tv/bredbåndslleverandør

Styret har på vegne av Haugåsen borettslag innhentet tilbud på TV-bredbånd.

Dagens avtal med Telenor har utløpt. Det er i ikke fiber til den enkelte andel.

Vedlagt ligger det tre tilbydere av TV-bredbånd. Hovedforskjellen er Telia og Altibox vil i sitt tilbud oppgrader kableanlegget til fiber helt frem til bruker. Dette vil medføre en lenger avtaletid, da fiber nedbetales igjennom avtaletiden, begge har satt 60 mnd.

Det er litt utfordrende og sammenligne de ulike tilbudene, dette grunner i at de har litt ulikt hvor mye poeng det koster og velge strømmetjenester etc.

Telenor tilbyr TV-Bredbånd tilsvarende det vi har i dag til 550,- per måned med prisfrys første avtaleår. Påfølge år vil prisen bli justert opp.

Telia sitt alternativ 1 (Strømming -og TV & bredbånd) koster det 499 i måned. Det fremstår som relativt tilsvarende det vi har i dag. Det blir da 50,- mindre per måned per beboer. Og i tillegg fiber helt frem til beboer, med mulighet til veldig raskt internett linje.

Altibox sin Fellesavtale flex M alternativ 2, koster 469 i måned. Det fremstår som relativt tilsvarende det vi har i dag. Det blir da 81,- mindre per måned per beboer. Og i tillegg fiber helt frem til beboer, med mulighet til veldig raskt internett linje.

Oppsummert:

Altibox har det rimeligst tilbudet, men krever nedbetaling av fiber over 60 måned, men her kan vi gå ut avtalen etter 24 måned og kjøp ut anlegget.

Telia har det nest rimeligst tilbudet, men krever nedbetaling av fiber over 60 måned.

Telenor har den høyeste månedsprisen, men har prisfrys de første 12 måned. Bruker eksisterende linjer, dette kan føre til begrensninger om det er behov for høy hastighet. Avtalen varer 24 måned.

Styret ber den enkelte beboer sette seg godt inn i de ulike tilbudene, til avstemning er det de forannevnte tilbudene som det vil bli stemt over.

Styrets innstilling

Vedtas av generalforsamlingen

Forslag til vedtak:

Vedtas av generalforsamlingen



Vedtatt. Telia gikk ut. Avstemning for altibox og telenor. Klart flertall for altibox

Protokollen er digitalt signert av :
Møteleder og protokollfører C.N. Joachim Wisbech
Protokollvitne Tonje Lyngås
Protokollvitne Ellen Harlem Tharaldsen

HAUGÅSEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

oppdatert 20.01.2021

- 1 Leilighetene må benyttes på en slik måte at det ikke oppstår ubehageligheter for andre borettslavere, og slik at gårdens omdømme ikke nedsettes, jfr. Husleiekontraktens § 7.
- 2 Det skal være ro i leilighetene og bygningen forøvrig fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
- 3 TV, radio og egne musikkinstrumenter dempes ned i samme tidsrom, slik at ikke andre naboer forstyrres. Likeledes unngås bruk av vaskemaskin og maskinelt kjøkkenutstyr o.l. i samme tidsrom.
- 4 Spilling på instrumenter i treningsøyemed må bare foregå på hverdager i tidsrommet mellom kl. 08.00 og kl. 18.00.
- 5 Bruk av leiligheter til ervervsmessig musikkundervisning er ikke tillatt. I de tilfeller man ønsker å holde selskap, bør naboene bli underrettet og selskapet holdes innenfor rammen av allmenn toleranse. Et selskap er like vellykket om ikke alle i bygningen blir delaktige.
- 6 Elektrisk verktøy (drill, sag, høvel, pussemaskin o.l.) eller andre gjenstander som medfører støy kan bare benyttes og arbeid utføres i følgende tidsrom:
Mandag – torsdag kl. 07.00 – kl. 20.00
Fredag kl. 07.00 – kl. 17.00
Lørdag kl. 09.00 – kl. 17.00.
- 6.1 Det er ikke tillatt å utføre slike arbeider på søndager og helligdager. Det oppfordres til å vise hensyn.
- 7 Gjenstander skal ikke plasseres i trappeoppganger og kjellerkorridorer (vogner, sykler o.l.) Lek eller opphold i ganger og kjellere er ikke tillatt.
- 7.1 I fellesrom skal det ikke oppbevares gjenstander ut over sykler, barnevogner, bildekk o.l.
I fellesrom skal det ikke settes overflødige ting som kasserte møbler, kasser og personlige eiendeler m.m.
- 7.2 Det er kun beboere i Haugåsen borettslag som har adgang til å benytte fellesrom.
- 7.3 Kjellerdørene skal være låst av hensyn til eiendeler som oppbevares der og kjellervinduene skal være lukket. Borettslaget tar ikke ansvar for gjenstander i fellesrom og boder.
- 8.1 Det skal være minst en godkjent brannvarsler i hver leilighet, andelseier er ansvarlig for at denne fungerer.

- 8.2 Utstyr fra Telenor til tv og internett tilhører den enkelte leiligheten og skal ikke fjernes ved eventuelt salg.
- 8.3 Nøkkel til vinduer på veranda, nøkkel til sikringsskap, nøkkel til radiator, nøkkel til postkasse og nøkkel til vannkran er innkjøpt til hver leilighet. Dette er borettslagets eiendel og skal følgelig befinne seg i leiligheten ved eventuelt salg.
- 8.4 Det skal minimum følge to stk nøkkel til hoveddør og et stk nøkkel til kjeller ved salg av leilighet.
- 9 Biler skal kun parkeres på oppmerkede parkeringsplasser. Det er ikke lov å hensette campingvogner, bobiler, båter, tilhengere, uregistrerte biler o.l. på borettslagets eiendom.

Alle andelseiere som har eller disponerer egen bil eller annen registrert motorvogn har rett til en parkeringsplass enten i garasje(venteliste) eller på oppmerket parkeringsplass. Ingen andelseiere kan disponere mer enn 1 garasjeplass. Pr andel så kan det disponeres parkeringsplass ihht antall som til enhver tid bebor leiligheten. Det vil si ektefelle, samboer, partner eller egne barn som disponerer egen bil eller andre registrerte motorkjøretøyer, og har gyldig førerkort. Styret kan avvike fra denne regelen i helt spesielle korttidstilfeller. Søknad må sende skriftlig til styret.

Mopeder skal parkeres på sykkelparkering.

- 10 I borettslaget er det ikke en garasje pr. leilighet. Beboere som ønsker garasje kan henvende seg til styret. Garasje tildeles etter prioriteringsliste.
- 11 På WC må det kun benyttes toalettpapir. Kast ikke ting i klosettet som kan forårsake tilstopping.
- 12 Borettslaget organiserer felles søppeltømming og vi har i dag egne containere for plast, papir/papp, glass/metall og restavfall som er plassert mellom blokk 18 og 20 på parkeringsplassen. Det er også satt ut eget miljøskap hvor beboere kan levere lyspærer, batterier, malingrester, mindre elektriske produkter m.m. Nøkkel til skapet henger i hver oppgang ved postkassene.
- 13 To ganger i året, vår og høst, bestiller styret containere som settes ut. Her kan beboerne kaste større gjenstander.
- 14 Risting eller banking av tøy, tepper m.m. i trapper, i vinduer eller utenfor egen balkong skal ikke forekomme. Tøy til tørk skal henges inne på balkongen og ikke over rekkverk.
- 14.1 Ved vindusvask bes beboere påse at ikke underliggende leiligheters vinduer tilgrises. Det samme gjelder ved rengjøring på balkong.
- 15 Grilling på balkong er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill. Bruk av kull og gass må ikke forekomme på grunn av brannfare.

- 16 All form for fuglemating på og fra verandaer er ikke tillatt.
- 16.1 Det kan inngås kontrakt mellom Haugåsen borettslag og andelseier om å holde innekatt.
- Følgene punkter må til en vær tid være oppfylt av andelseier
- Katten skal kun være inne i leilighet.
 - Katten skal ikke være til sjenanse for naboer (støy, lukt eller katter avveie er å forstå som sjenanse)
 - Katter skal ikke være i fellesområdet.
 - Mislighold av overstående punkter er å anse som brudd på kontrakt. Ved brudd på kontrakt plikter andelseier å kvitte seg med katten.
- 16.2 Hunder tillates ikke holdt i borettslagets leiligheter med unntak av tjeneste- og førerhunder.
- 17 Framleie av leilighet eller enkeltrom er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra så vel OBOS som borettslaget. Boretthavere som har fått slik tillatelse er overfor OBOS og borettslaget ansvarlig for alle skader og ulemper som leieforholdet kan medføre.
- 18 Boretthavere plikter å sørge for at håndverkere o.l. får adgang til leiligheten for reparasjoner og tilsyn av fellesanlegg.
- 19 Boretthavere må ikke foreta installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leilighetene.
- 20 Klager skal kun fremføres til styret i skriftlig form. Anonyme klager godtas ikke.
- 21 Det arrangeres generalforsamling på våren, vanligvis i april måned. Alle andelseiere er deltakere og har en stemme hver. Andre andelseiere kan gis skriftlig fullmakt til å avgi din stemme. Saker avgjøres ved vanlig $\frac{3}{4}$ flertall.
- 22 Disse Husordensreglene er et supplement til Husleiekontrakten og må ses i sammenheng med denne.

Vedtekter

for Haugåsen Borettslag org nr 947 659 960

vedtatt på ordinær generalforsamling den 17. april 2013. Endret 5. mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haugåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) 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) Nekte 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. Boret 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) 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 karmer.

(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) 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.

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

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

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

(8) 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 unødige ulemper 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 andelseiere. 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) Andelseiere 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 andelseiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet 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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-737/167/72, Råkollveien 18B, 1663 ROLVSØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	17.11.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.5 km
Flomfaresoner	17.11.2025	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	10.11.2025	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.11.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.15 km
Kvikkleire	17.11.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	17.11.2025	Ikke funnet	74.3 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	1.1 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

17.11.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Eiendomsstatus, ordre 8872848

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 737	Bnr: 167	Fnr: 72	Snr: 0
Adresse:	Råkollveien 18B, 1663 ROLVSØY		
Areal matrikkelenhet:	13890.3 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring Hensynssoner:
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 25.11.2025

Grunnkart

Adresse: Råkollveien 18B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/167/72/0

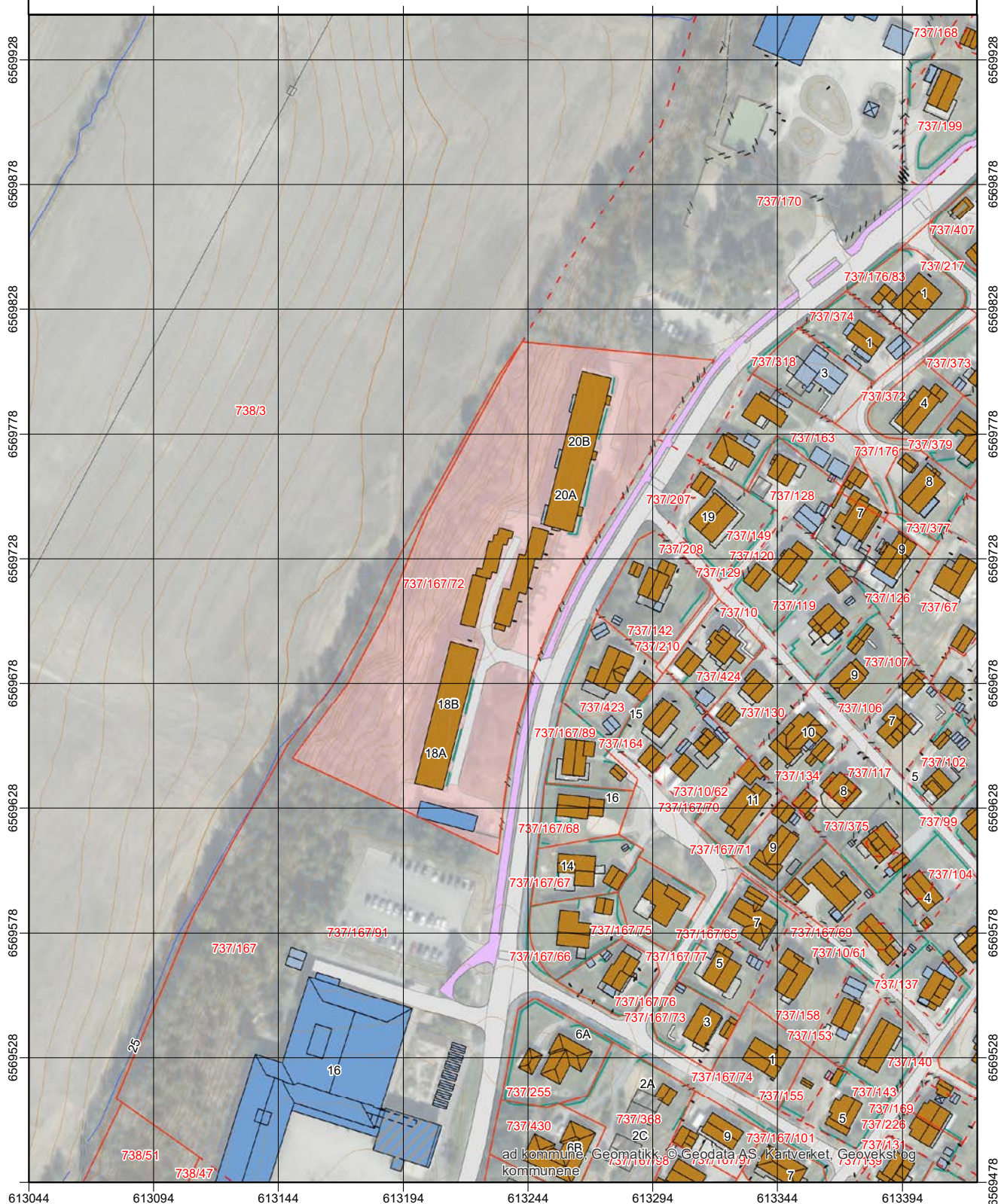


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-11-24



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Reguleringsplan

Adresse: Råkollveien 18B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/167/72/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-11-24

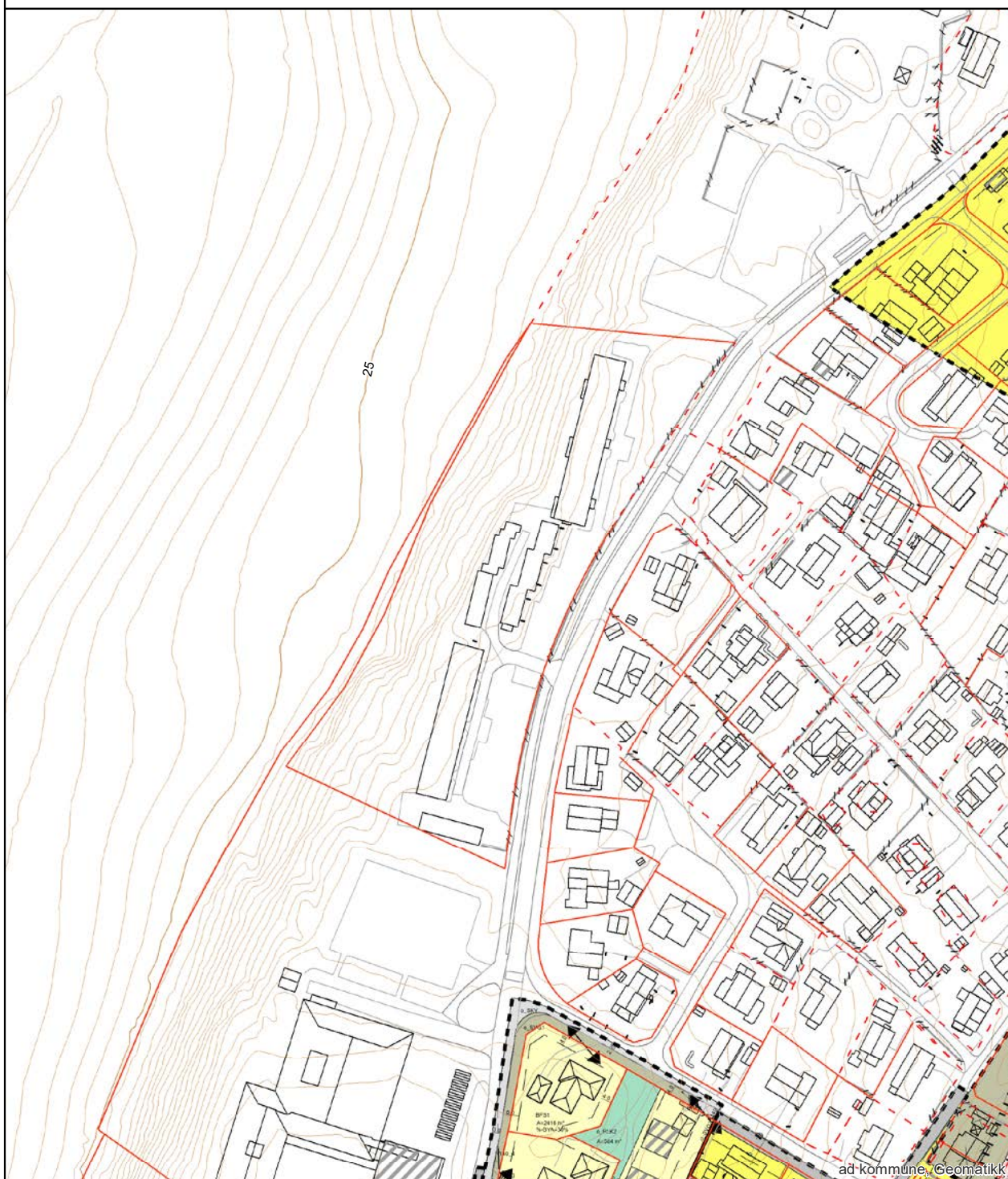


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Oversiktskart

Adresse: Råkollveien 18B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/167/72/0

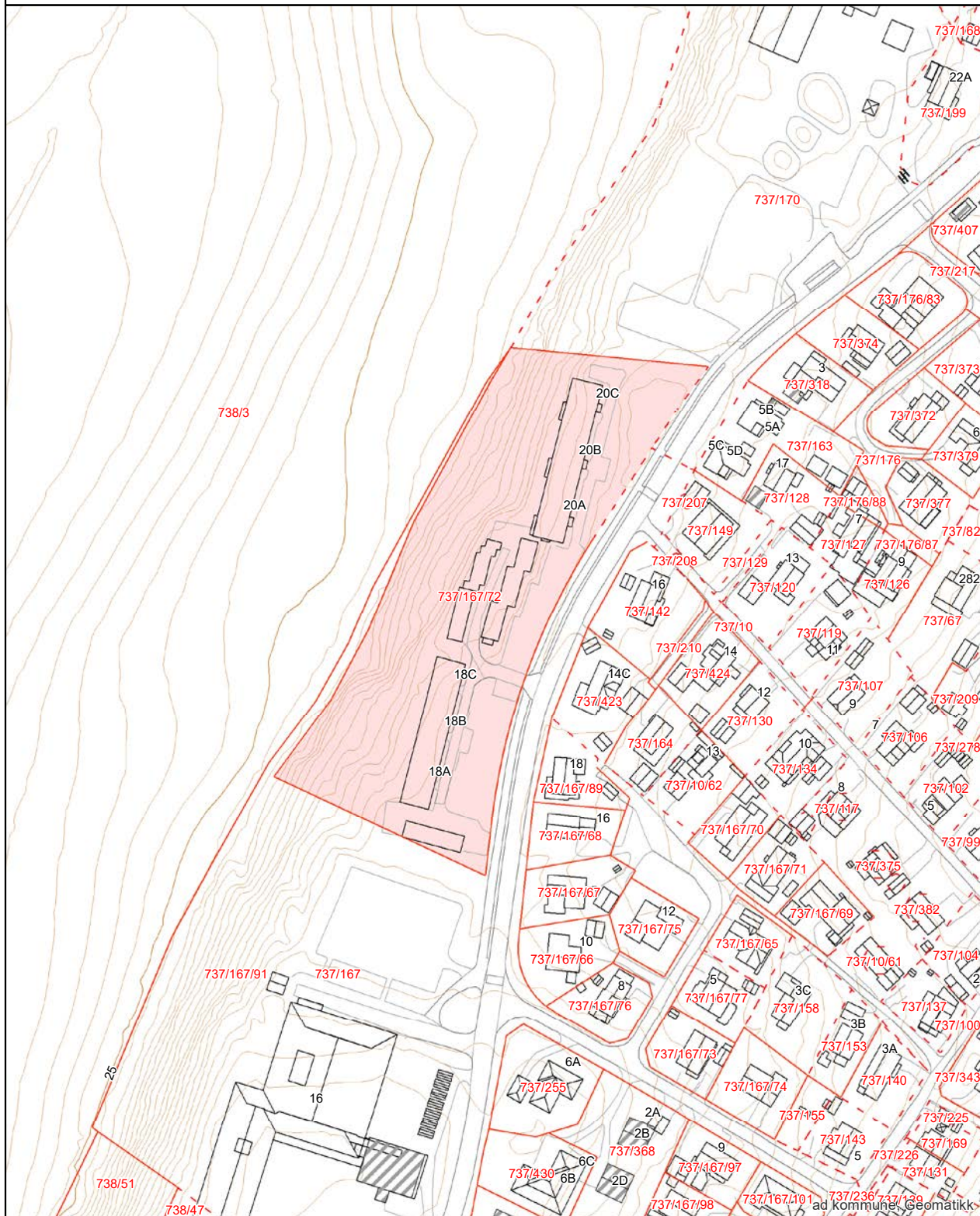


FREDRIKSTAD KOMMUNE

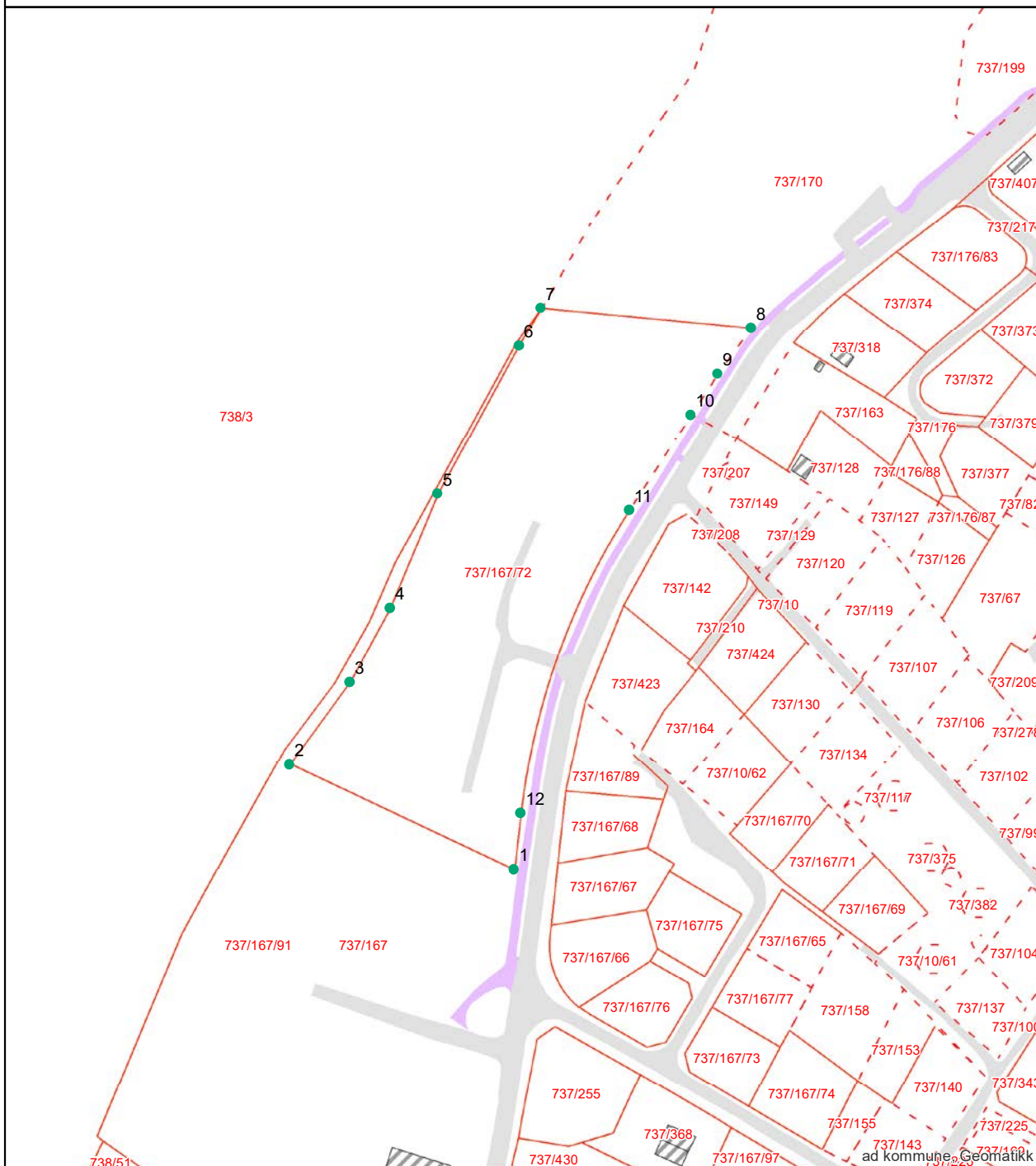
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-11-24



Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
13890.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569609.56119	613231.692325	Ikke spesifisert	90.83	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6569648.04156	613149.457814	Ikke spesifisert	37.41	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6569678.17942	613171.585861	Ikke spesifisert	30.82	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6569705.24889	613186.293441	Ikke spesifisert	45.22	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6569746.97818	613203.641795	Ikke spesifisert	61.96	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6569801.28886	613233.402717	Ikke spesifisert	15.81	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6569814.93452	613241.373723	Ikke spesifisert	77.41	Ukjent		Totalstasjon	14	0
8	6569807.64739	613318.403978	Ikke spesifisert	20.74	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6569790.95305	613306.121812	Ikke spesifisert	18.1	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6569775.74576	613296.304681	Ikke spesifisert	41.36	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6569741.04094	613273.836209	Ikke spesifisert	118.94	Umerket		Totalstasjon	14	259.113
12	6569630.10858	613234.072612	Ikke spesifisert	20.7	Umerket		Totalstasjon	14	0

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Råkollveien 18B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/167/72/0

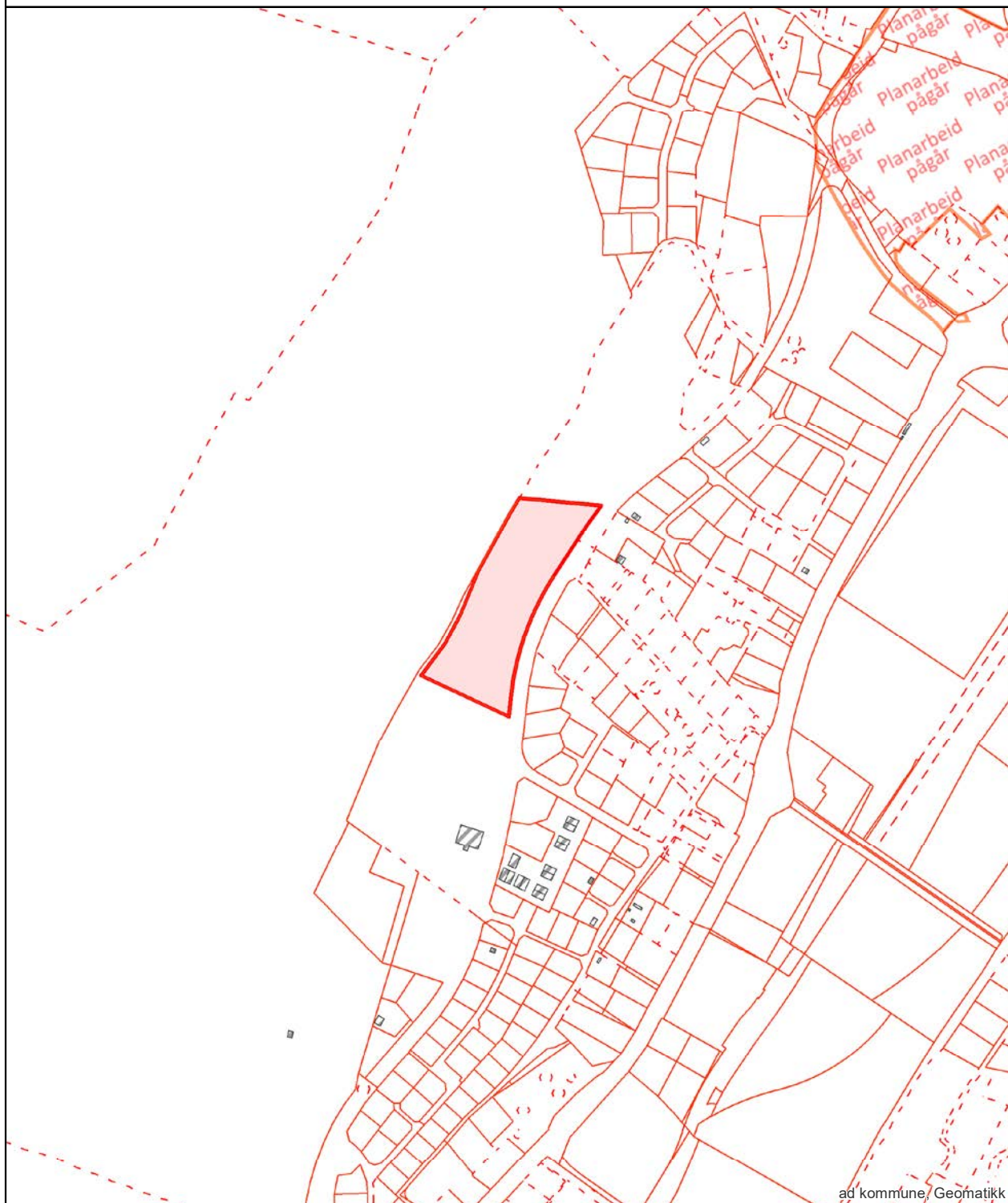
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-24



Planident:
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Råkollveien 18B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/167/72/0

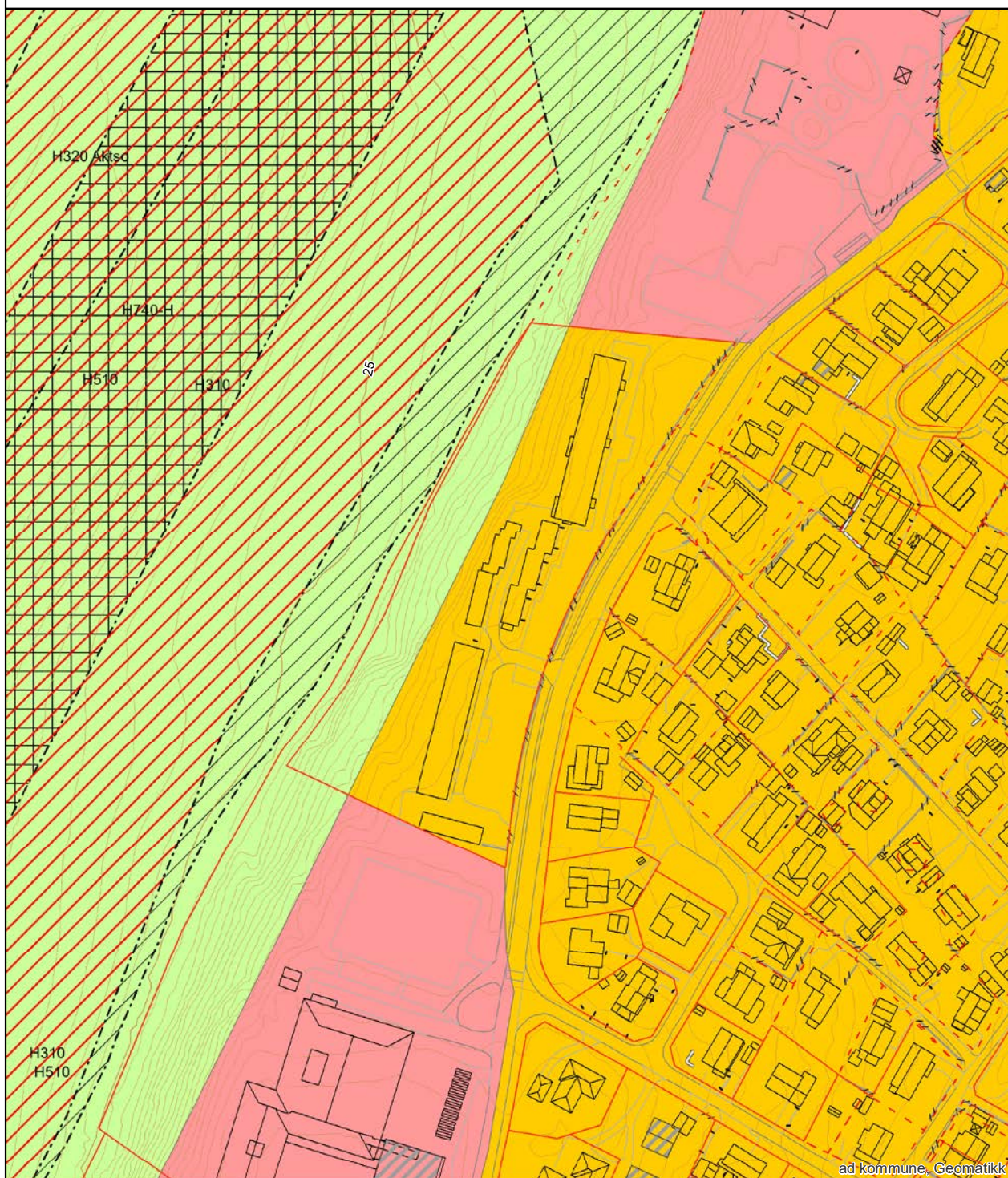
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-11-24



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



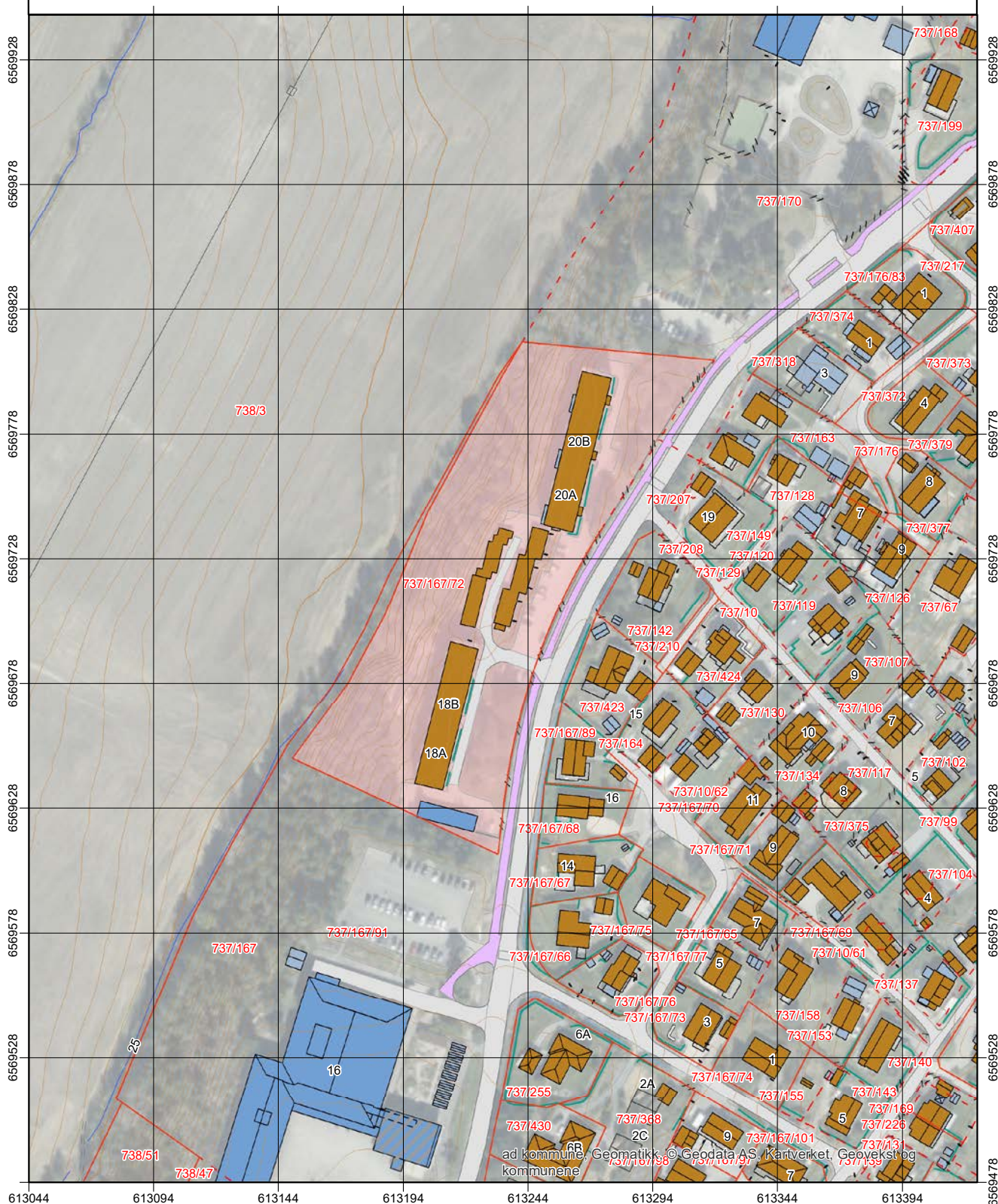
Adresse: Råpollveien 18B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/167/72/0



Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-11-24



Dat kilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Grunnkart

Adresse: Råkollveien 18B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/167/72/0

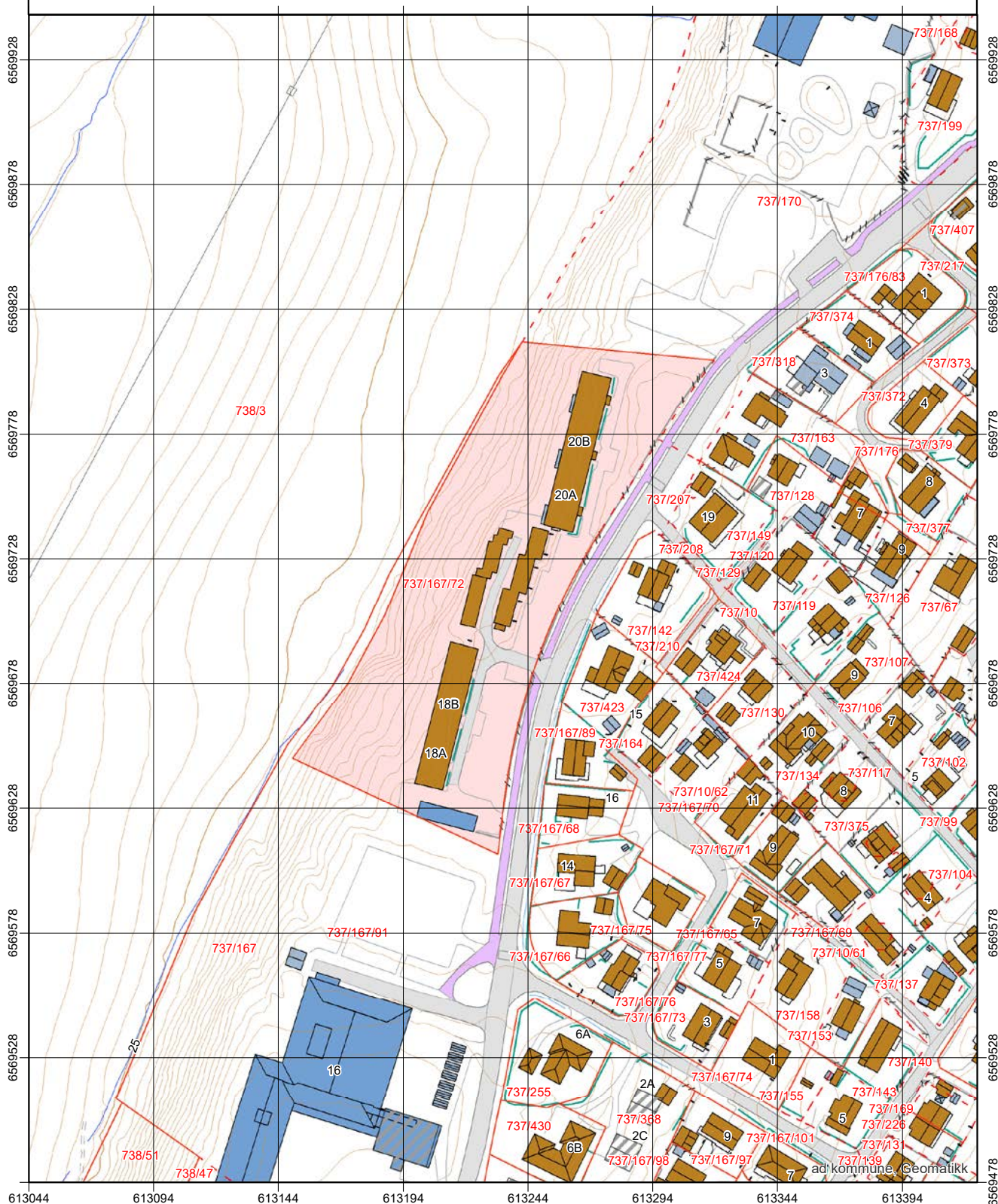


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-11-24



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000





Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 01. desember 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 737 **Bruksnr.:** 167 **Festenr.:** 72 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Råkkollveien 18B, 1663 ROLVSØY

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 27.11.2025

Til informasjon!

Eiendom: 737/167/72 Råkollveien 18 B

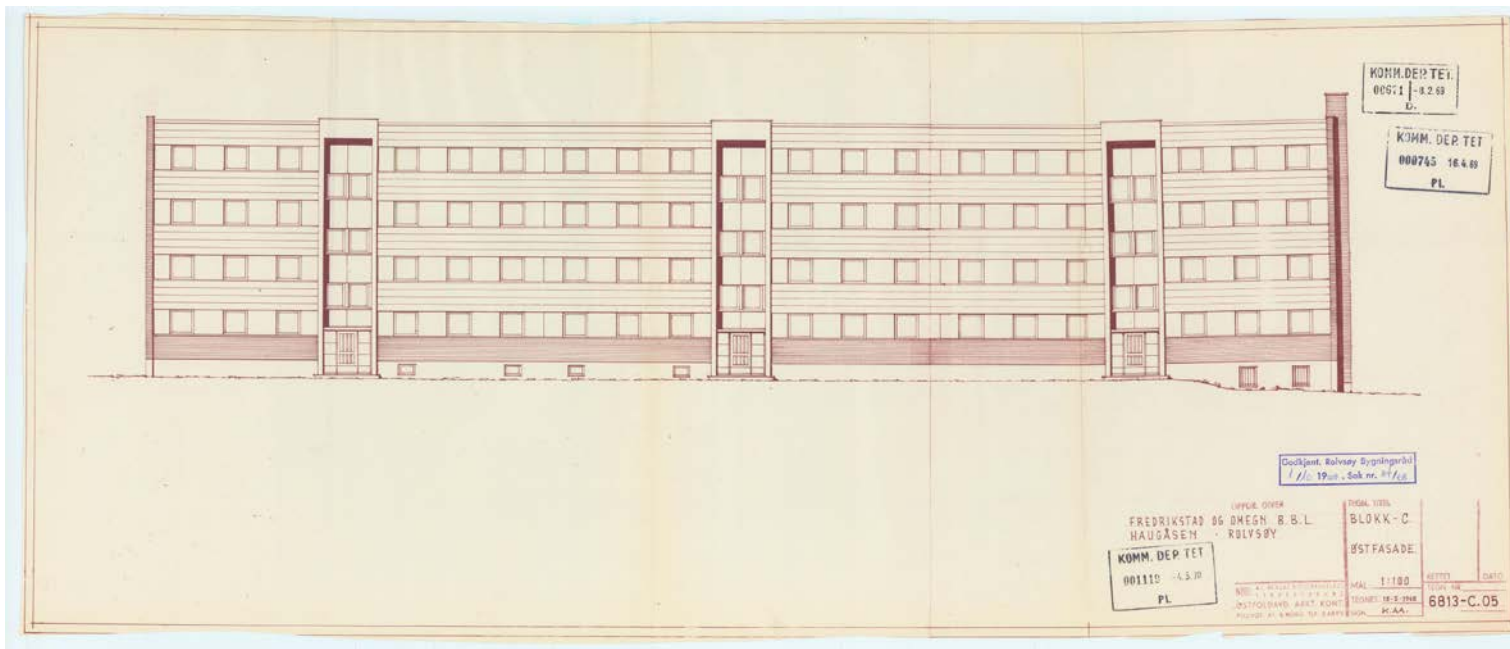
På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

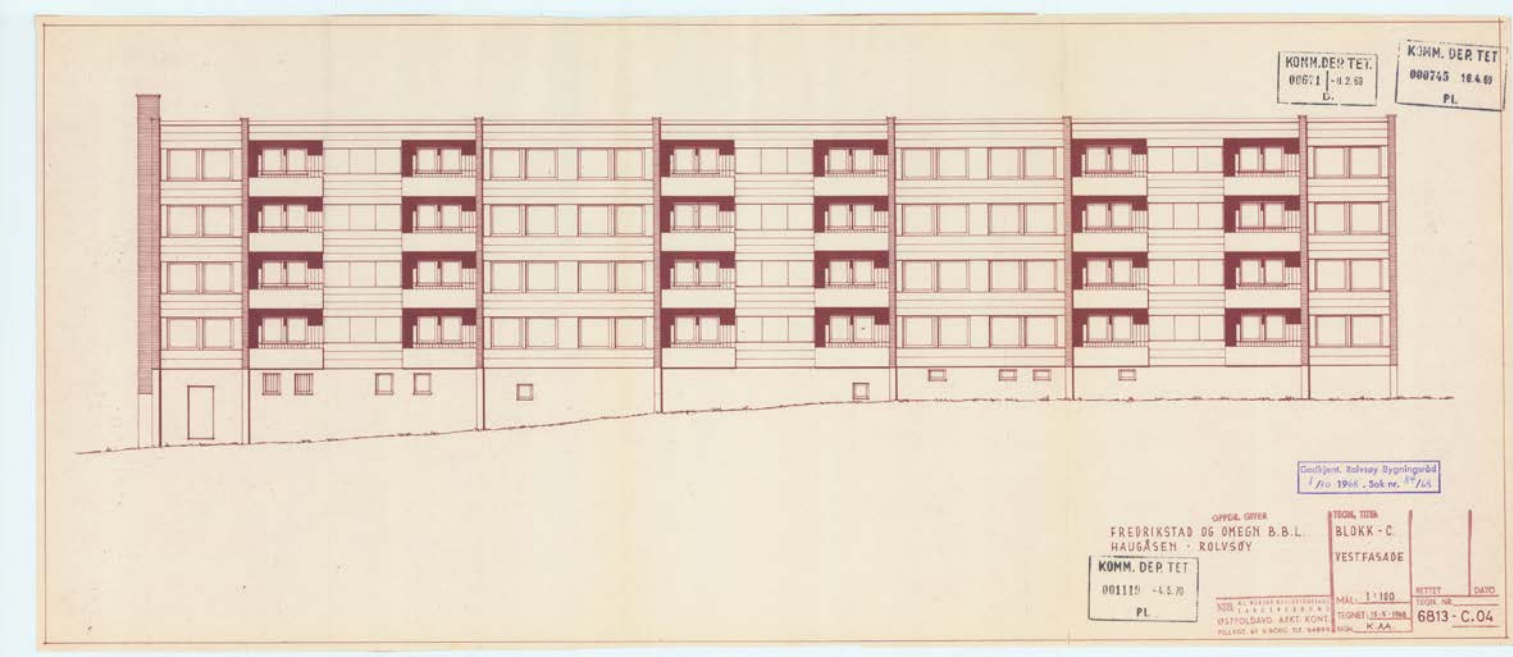
Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

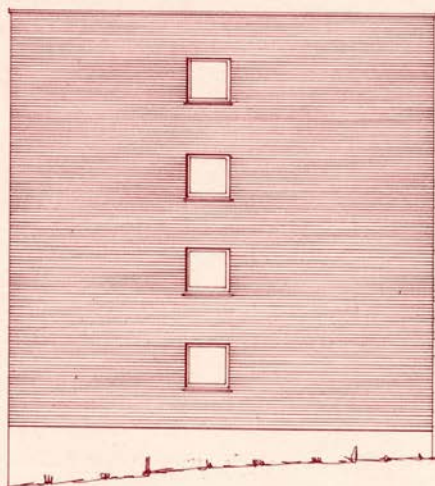
Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

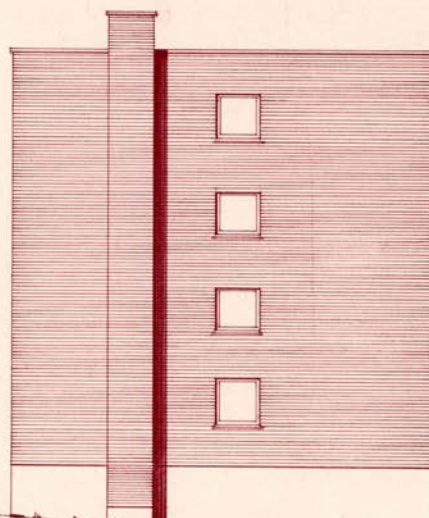
Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no







SYDGAVL



NORDGAVL

KOMM. DEP. TET.
00671 - 0 2.59
D.

KOMM. DEP. TET.
000745 16.4.69
PL.

Godkjent, Rolsøy Bygningsråd
1/10 1968, Sak nr. 84/68

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGÅSEN · ROLVSØY

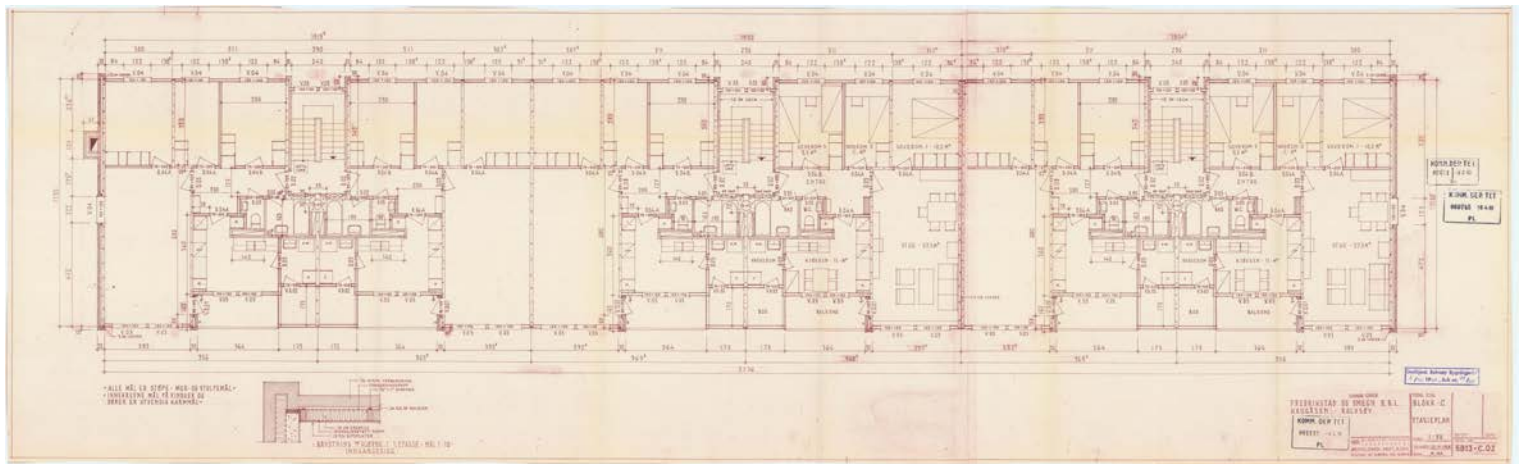
KOMM. DEP. TET
001119 - 4 5.70
PL.

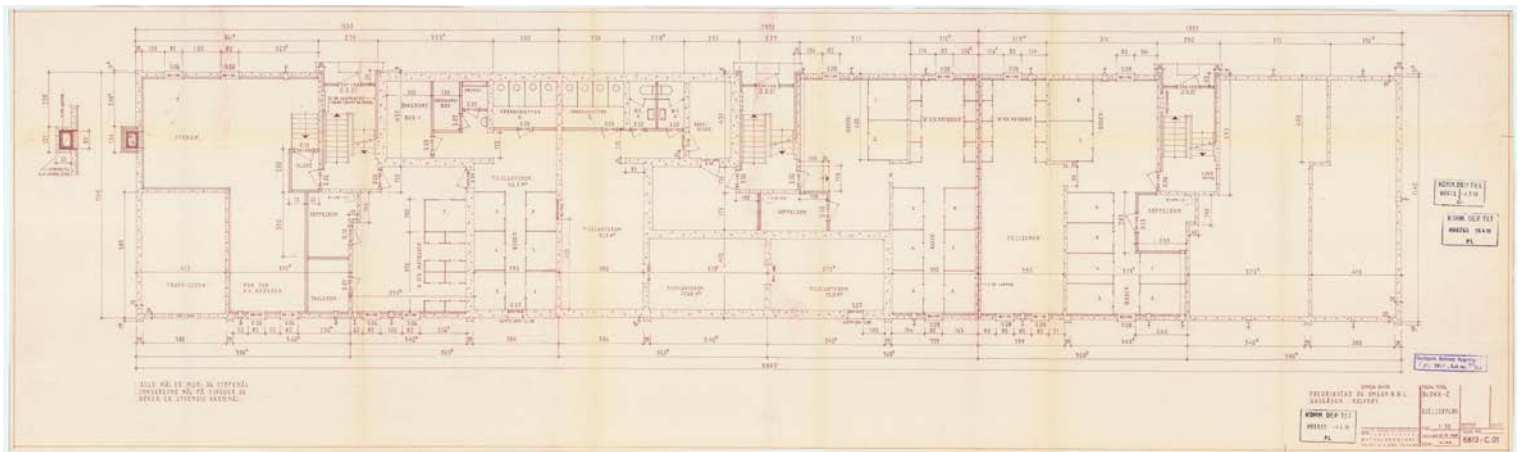
TEGN. TITEL
BLOKK - C.
GAVLER.

NEBIL A.C. HØRSTEN ROLVSØY
LANDSKAPSBYGG
ØSTFOLDKONTORET
FELLYST. 81 S. BORG TEL. 54 899

MÅL 1:100
TEGNET 15-5-1968
SIGN. K.A.

RETTET DATO
TEGN. NR.
6813 - C.06





INNFLYTNINGSATTEST

Det meddeles herved innflytningstillatelse for

g.nr. *54* b.nr. *1809 196* bygningsrådssak nr. *82 84/68*

Eier: *Haugesiden Boligbyggelag, Fredrikstad, Boligbyggelag*

Adresse: *Røholtveien 18 og 20*

Rolvøy Bygningsråd, den *11* - 19 *69*

Knud Jansen
bygningskontrollør



NAV as
Hallingsgate 5
0170 OSLO

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99

Søker NAV as Hallingsgate 5 0170 Oslo	Tiltakshaver Haugeåsen BRL v/Ivar Nilsson Råkollveien 18 - 20 1663 Rolvsøy		
Eiendom/Byggested Råkollvn. 18 - 20	Gnr 737	Bnr 167	Festenr 72
Søknadsdato 21.12.00	Arbeidets art Innglassing av verandaer	Byggets art Borettslag	
Behandling/Vedtak Delegert vedtak	Vedtak dato 10.01.01	Saksnr. 01/0025	Journalnr. 00/28879

I medhold av Pbl. § 99 gis det herved ferdigattest for

Hele tiltaket : som omsøkt

Det vises til "Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse" arbeider i forbindelse med utvidelser og innglassing av verandaer i Råkollveien 18-20, mottatt her 21.08.01 – vedlagt kontrollerklæring.

Det er ikke angitt noen gjenstående arbeider og det anmodes om ferdigattest. Anmodningen er vedlagt kvittert kontrollerklæring fra Balco as. Ferdigattest gis som omsøkt

Mottatte kontrollerklæring vedlegges vårt arkiv.

Fredrikstad
Dato: 30.08.01


Rolf G. Olsen
Saksbehandler

Kopi: Balco as v/Anders Hahne, Vårveien 51, 1182 Oslo
: Haugeåsen BRL v/Ivar Nilsson, Råkollveien 18-20, 1663 Rolvsøy



Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN		Kommunens saksnr 01/0025
SAKSNR 00/22375	KASS. ÅR 24	SAKSBEH. 65635/01
SAKSBEH. COGO	21 AUG 2001	ARKIV DATOSIGN UB.
Seksjonsnr Parolv 18-20		ARKIV DATOSIGN 246
EKSPL 246		ARKIV DATOSIGN 246

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 737	Bnr 167	Festenr 72	Saksjonsnr Parolv 18-20
Adresse Råkollveien 18-20				ARKIV DATOSIGN 246

Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST

☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

15. Okt 2001

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
Kontrollerklæringer	G	1 - 1
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak

Balco AS

Dato

20.08.01

Underskrift

Anders Hahne

Gjentas med blokkbokstaver

ANDERS HAHNE

© NBR nr 5167

St.mrk. nr. 695,-

Dagb. nr. 4245

Onsøy Sørenskriverarbeid

29 OKT. 1968

T.K./S.M.

ROLVSØY KOMMUNE

Festekontrakt

Rolvøy kommune bortleier herved til Haugeåsen Borettslag A/L

en tomt av den av Rolvsøy kommune bygslede eiendom gnr. 137 bnr. 167 og 170

i Rolvsøy.

Tomten er fraskilt eiendommen ved kart- og oppmålingsforretning datert 23.9.1968

og er gitt tomt nr. Arealet er 14.036,9 kvm.

Grensene for tomten beskrives således:

Tomt av g.nr. 137 b.nr. 170: I nord 8-9=20,71m 9-9A=18,10m
9A-19=7,84m 19-18=33,74m 18-17=9,39m 17-6=16,97m
6-7=15,80m 7-8=77,38m

Tomt av g.nr. 137 b.nr. 167: I nord 9A-10=41,50m 10-1=118,64m
1-1A=20,69m 1A-2=90,81m 2-3=37,40m 3-4=30,85m 4-5=45,20m
5-6=61,93m 6-17=16,97m 17-18=9,39m 18-19=33,74m
19-9A=7,84m

Tomten bortleies for benyttelse til oppføring av boligbebyggelse. Da tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus, har festeren enhver disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter den til enhver tid gjeldende bygningslovgivning. Forøvrig tilligger disposisjonsretten til grunnen under tomten, kommunen. For mulig skade som voldes festeren ved utøvelse av denne disposisjonsrett er kommunen ansvarlig.

Festet tar sin begynnelse fra 1.10.1968

og varer i 100 — ethundre — år. Ved festetidens utløp har festeren rett til å fornye festekontrakten for 50 — femti — år av gangen.

Kommunen kan ikke gjøre gjeldende sine rettigheter ved at festekontrakten utløper, med mindre den skriftlig har varslet festeren med en måneds varsel om kontraktstidens utløp, med rett for festeren til å fornye festeforholdet. Fornyes ikke festeforholdet, har festeren plikt til å fjerne bebyggelsen og til å fravike det festede areal. Kommunen kan imidlertid ikke kreve dette så lenge det på bebyggelsen hviler pant for sådanne bygge-, påbygnings-, reparasjons-, eller konverteringslån om samme som nevnt nedenfor.

Rolvøy kommune har, hvis festekontrakten ikke fornyes, rett til å kreve å få kjøpt bebyggelsen etter den verdi den har i handel ogandel. I mangel av avtale fastsettes beløpet ved skjønn. Jfr. lov nr. 1 av 1.6.1917 kapitel 1. Kommunen plikter å ta endelig stilling til kravet straks det foreligger rettskraftig skjønn. Den har, for forberedelse av eventuell utøvelse av retten, adgang til ved festerforholdets opphør å forlange avholdt skjønn. Festeren bærer omkostninger til stempel og tinglysning av overdragelsesdokumentene samt alle skjønnsutgifter.

Overtagelsessummen betales kontant i den utstrekning den ikke avgjøres ved overtagelse av pantegjeld.

Opphører festerforholdet ved festerens vesentlige misligholdelse, gjelder de samme bestemmelser som foran, dog således at verdien i handel ogandel skal reduseres med 10 — ti %.

I alle misligholdesestilfelle er festeren erstatningspliktig etter gjeldende rettsregler.

For tomten betaler festeren til Rolvsøy kommune en festeavgift på **19,5** øre pr. kvm. pr. år, d.v.s.

kr. **2.737,20** kroner **totusensyv hundre og trettisyv 20/100 pr. år.**

Grunnleien skal — etter krav fra begge parter — kunne reguleres hvert 10 år under hensyntagen til endringer i rentenivået og/eller engrossprisindeksen.

Blir partene ikke enige skal grunnleien fastsettes ved voldgift med endelig virkning av Sørenskriveren i Onsøy og 2 mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder rettergangslovens kap. 32.

Avgiften forfaller til betaling den 1.10 og 1.4 med en halvpart hver gang. Avgiften betales forskuddsvis for halvåret. Ved inngåelsen betales festeavgift for tiden fra kontraktens begynnelse. Av forfallede avgift betales 5 % rente fra forfall til betaling skjer. Skyldig avgift kan av leieren ikke anvendes til likvidasjon overfor kommunen.

For avgiften med renter og eventuelle omkostninger, derunder auksjonsomkostninger, skal Rolvsøy kommune, i festeretten med bebyggelse som blir oppført på tomten, og i assurance/erstatningsbeløp vedkommende bebyggelse, ha pant for forfallede avgift for 3 år samt for retten til fremtidig avgift.

Så lenge det påhviler tomten lån i Den Norske Stats Husbank eller i annen låneinstitusjon, ydet til husets oppføring, påbygging eller vedlikehold eller konvertering av sådanne skal Rolvsøy kommune ha prioritet for forfallede festeavgift kun for et år, foruten for retten til fremtidig avgift.

For tilfelle av festedødelighet gjelder at vedkommende bank, eller Rolvsøy kommune skal være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

I tilfelle av misligholdelse med spesielt festeavgifts betaling er Rolvsøy kommune også berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søksmål for inn drivelse av avgift med renter og omkostninger, likesom den kan inn drive avgiften m.v. hos festeren personlig, og forøvrig til sin dekning gjøre bruk av de muligheter som gjeldende panterett tilsier. Derimot kan bebygget tomt ikke forlanges ryddiggjort. Misligholdes avgifts betaling før tomten ennå er blitt bebygget, kan Rolvsøy kommune heve kontrakten.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen to år og fullført på normal tid. Oversittelse av denne frist gir kommunen adgang til å heve kontrakten. Kommunen kan etter søknad forlenge fristen.

Fristen skal forlenges, dersom det er arbeider som kommunen skal utføre (vei, vann og kloakk) og som er til hinder for at bebyggelse kan skje innen den opprinnelige frist.

Tomten skal av festeren bebygges i samsvar med stadfestet utparselleringsplan og vedtekt. Etter krav til enhver tid fra Rolvsøy kommune plikter festeren:

- a. Å opparbeide og vedlikeholde avkjørsel og adkomstvei fra regulert vei til tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal benytte samme adkomstvei i den utstrekning reguleringsplan og vedtekter til enhver tid påbyr det. Avkjørsel må bygges etter Rolvsøy Ingeniørvesens anvisning.
- b. Finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk, elektrisk strøm og telefon for andre tomter eller eiendommer, og at slike ledninger som er eller blir lagt, blir til felles benyttelse for flere.

Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning av foranstående samt ethvert forhold der betinger anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning samme, selv om det ikke foreligger noen rettsvist, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og upåankelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmannen i Tune og Rolvsøy og to mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder reglene i Rettergangslovens kapitel 32. Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner Sorenskriveren i Onsøy voldgiftsdomstol som er villig til å utføre oppdraget. Voldgiftsretten fastsetter selv sitt tilkommende for behandlingen, og den bestemmer hvorledes beløpet eventuelt skal utredes av partene, enten i fellesskap eller av en av dem.

Voldgiftsretten kan av rekvirenten forlange forskudd innbetalt for behandlingen.

Festeren har ikke rett til å overdra eller leie bort tomten til andre, men har rett til å overdra festeretten i forbindelse med overdragelse av fullt ferdig bebyggelse.

Leieren plikter selv å inngjerde sin tomt. Støter denne til nabo i forhold til gnr. 137 bnr. 10 overtar festeren den gjerdeplikt som eieren av denne eiendom har når det gjelder fremtidig fornyelse og vedlikehold av gjerde. Leieren er forpliktet til enhver tid å holde den på tomten oppførte bebyggelse assurt i godkjent forsikringsselskap. Hus må ikke borttas eller nedrives uten utleierens samtykke. Festeren forplikter seg til å la naturlige vannsig, vannavløp eller vannveier i terrenget å være som tidligere. Overflatevann skal ikke føres i kloakk.

Til spillvannskloakk må bare føres avløp fra innvendig utstyr. Det er ikke tillatt å sette opp vannpost i friluft. Alle tilknytninger til vann- og kloakknnett skal spesielt anmeldes til Rolvsøy Ingeniørkontor. Festeren er ansvarlig for at grunn ikke igjenfylles før kontroll er foretatt av dette.

Den forannevnte leie omfatter leie av snau grunn. I tillegg til forannevnte grunnleie plikter festeren å betale Rolvsøy kommune hans utlegg til grunneieren etter takst av herredsskogmesteren for trær som blir stående igjen på tomten før den bebygges. Festeren blir dermed eier av dem, men kan ikke fjerne trærne eller trær som senere vokser opp på tomten uten samtykke av Rolvsøy kommune. Beløpet forfaller til betaling ved festekontraktens inngåelse.

Tomten skal overtas fri for heftelser ifølge pantobligasjoner, panteforbehold i skjøte, føderåd og forkjøpsrett.

Med betaling av forannevnte grunnleie samt beløp nemnt nedenfor under særskilte bestemmelser, er ethvert krav fra Rolvsøy kommunes side på refusjon etter bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunens utlegg til erhvervelse av veigrunn, veiopparbeidelse og kloakkanlegg oppgjort.

Festeren bærer alle omkostninger i anledning opprettelsen av denne kontrakt, således til kart- og oppmålingsforretning, tinglysning av denne, til stempel og tinglysning med heftelsesanmerkning av festekontrakt, samt til juridisk bistand fra Rolvsøy kommune. Dette gjelder også utlegg for utgifter og bistand for Rolvsøy kommune ved eventuell fornyelse av avtalen. Omkostningene forfaller til betaling på anfordring. Med fester i denne kontrakt forstås også fremtidig fester.

Kontrakten er opprettet i to eksemplarer, kommunen og festeren har hvert sitt.
 Særskilte bestemmelser:

Rolvsøy, den 7.10.1968.

Rolvsøy Kommune

Som leier:

Haugeåsen Borettslag A/L

Karl Rasmussen
 Ordfører

H. Strømsæther og Kj. Ihlen

Det bekreftes herved at H. Strømsæther og Kj. Ihlen

egenhendig har undertegnet denne festekontrakt i vårt nærvær og at vedkommende er over 21 år.

O. Enger
B. Hjeltnes

Rolvsøy, d.u.s.

Tomten har fått nr. 72

Lagt til hjelpedok.

1. Erklæring om fritak for konsesjon.
2. Firmaattest.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato 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.

For eiendommen:

Adresse: Råkkollveien 18B
1663 ROLVSØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre