

aktiv.

Theodor Kollers vei 15C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

**Lys og moderne 2-roms i 4. etasje |
Bad, kjøkken og el fra 2019 |
Innglasset balkong | Garasje**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 132 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 491 562,-
Felleskostn.: Kr 6 025,-
Selger: Erlend Ragnhildstveit

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 54/69 kvm
Tomtstr.: 36067.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 303, bnr. 1315
Andelsnr.: 210
Oppdragsnr.: 1111250015

Lys og moderne 2-roms i 4. etasje | Bad, kjøkken og el fra 2019 | Innglasset balkong | Garasje

Lys og moderne 2-roms endeleilighet i 4. etasje med innglasset balkong! Leiligheten har en smart planløsning og en normalt god standard. Kjøkken, bad og elektrisk anlegg ble oppgradert i 2019. Kjøkkenet er stilrent, og badet er delikat flislagt. Stuen er romslig og lys, med utgang til en lun og brukervennlig balkong. Beliggenheten er attraktiv med kort vei til butikker, kollektivtransport og grøntområder. En innholdsrik og lettstelt bolig – perfekt for førstegangskjøpere eller par. Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	51
Forbrukerinformasjon	185
Budskjema	186















4. etasje

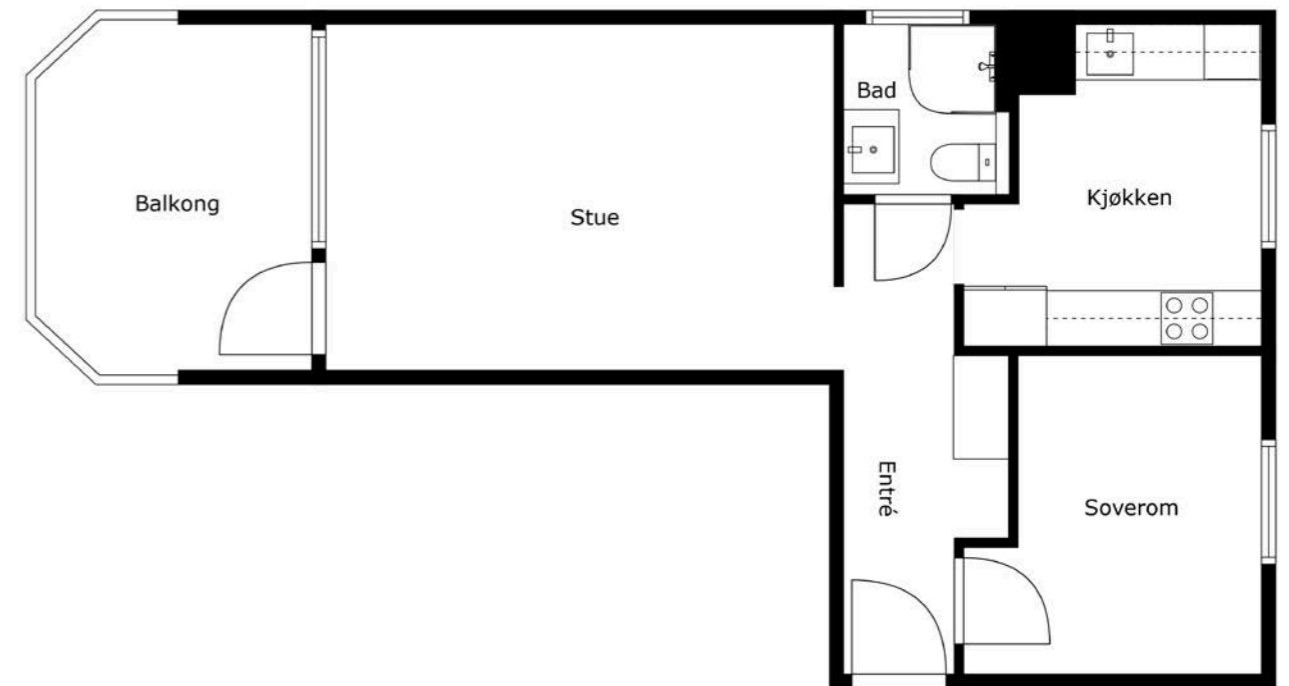



FOTO
etaters

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod i fellesareal4. etasje

BRA-i: 54 m² Entré/gang, stue, kjøkken, bad og soverom

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

36067.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten, som er felles for borettslaget, er opparbeidet med parkeringsplasser, grøntareal og fellesområde. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Usikre grenser: Eiendommen tilfredsstillers ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært boligområde på Haugsten, Gamle Fredrikstad. Herfra er det kort vei

til det meste, med dagligvarehandel, busstopp, skole og barnehage like i nærheten. Til Fredrikstad sentrum bruker man ca. 10 min med bil, til Sarpsborg ca. 20 min. Det er et godt busstilbud i området. Fra boligen er det kort vei til idylliske Gamlebyen og Kongsten. Her har man fine turmuligheter og et utvalg hyggelige kafeer/restauranter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokka er oppført i betongkonstruksjon og fundamentert på leiregrunn.

Bærende konstruksjon av betong som er forblendet med teglstein og fasadeplater.

Yttervegger mot balkonger av trekonstruksjon er utvendig kledd med liggende panel.

Flat takkonstruksjon tekket med papp.

Vinduer og balkongdør i PVC med isolerglass.

Ytterdør i tre, brann- og lydklassifisert.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært. Forrige eier pusset opp bad.

Informasjon hentet fra egenerklæringsskjema fra salg av leiligheten. Arbeid utført av Rørlegger,ester

Per A. Mathisen AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Ja. Kopi fra egenmelding fra forrige eier: Total fornyelse av sluk, rør, ny membran, varmekabler og fliser.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Drypper fra tak over terrasse når det regner.

Borettslagets eiendom og ansvar å utbedre.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Kopi fra egenmelding fra forrige eier: Trekt nye kabler, montert nye veggkontakter og varmekabler. Arbeid utført av Elektriker gruppen AS

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Ja. Rørfornyng skal gjennomføres høsten 2025.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Ja. Rørfornyng gjennomføres i hele borettslaget.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

Entré/gang, stue, kjøkken, bad og soverom

Standard

Velkommen til Theodor Kollers vei 15C – en lys og innbydende 2-roms endeleilighet i 4. etasje med en god planløsning! Her bor du høyt og fritt i 4. etasje med flott utsikt fra den innglassede balkongen, perfekt for å nyte både morgenkaffen og sene kvelder.

Leiligheten har en normalt god standard og ble oppgradert i 2019 med nytt kjøkken, bad og elektrisk anlegg. Kjøkkenet er moderne og stilrent, med smarte løsninger og opplegg for vaskemaskin. Badet er delikat flislagt med oppgraderte detaljer som gir en fresh og innbydende følelse.

Planløsningen er både romslig og funksjonell, med en lys stue som enkelt lar seg møblere, og et soverom med plass til både seng og garderobeløsning. Den innglassede balkongen fungerer som en ekstra sone – et lunt og trivelig oppholdsrom som kan brukes store deler av året.

Beliggenheten er ideell for deg som ønsker en kombinasjon av ro og nærhet til byliv. Her har du kort vei til dagligvarebutikker, kollektivtransport og fine grøntområder for rekreasjon.

En moderne og innholdsrik leilighet med alt du trenger – perfekt for førstegangskjøpere, par eller deg som ønsker en lettstelt bolig med gode kvaliteter!

Velkommen på visning!

2-roms andelsleilighet med normalt god standard, opprinnelig oppført i 1973. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 4. etasje i boligblokk.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.

BAD

Bad fra 2019. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjølfrysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvann og vannbåren varme via Fredrikstad fjernvarme.

Sikringssskap med automatsikringer. Elektrisk anlegg oppgradert i 2019.

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, samt ikke undersøkt.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig dører: Sår/riper på dørblad til ytterdør.

- Ventilasjon bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder del av støpejern.

- Vannbåren varme: Høy alder på radiatorer.

- Overflater vegger og himling på bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Overflater gulv på bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Fuktmåler viser normale verdier. Det mangler dokumentasjon fra tidligere eier på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

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 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

Felles parkeringsplass (flytende).

Borettslaget har garasjer. Administreres av styret etter venteliste. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

78963210

Radonmåling

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

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.

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Elektrisk peis i stue.

Vannbåren varme via radiatorer.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 350 000

Formuesverdi primær

Kr 618 173

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 472 693

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

kr 5.575,- Felleskostnader
kr 450,- Mediaprodukter

Det er tegnet kollektivavtale med Canal Digital på grunnpakke og basispakke for internett, som ligger i felleskostnadene. T-Wi , frihet M .

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6025

Andel Fellesgjeld

Kr 132 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er vedtatt på ekstra ordinær GF den 14.02.24 at vvs anlegget skal strømpetrekkes. Det skal finansieres med låneopptak på 30 millioner kr. Oppstart i 2024.

Andel fellesformue

Kr 429

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haugsten Borettslag

Organisasjonsnummer

950127848

Andelsnummer

210

Om borettslaget

Fremtidige planer

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5-10 år)

2024-2026: løpende garasjerehabilitering (kontinuerlig).

2024-2025(26): fullføring av VVS rehabilitering.

2024-2035: energibesparende tiltak, og EU direktiver.

2024-2025: oppgradering/bytte av nøkkelsystemet.

2024-2027: fasaderehabilitering (kontinuerlig).

Vedlikehold: Hovedfokus har vært skifte av teglstein, skiftet silikon-fuger vinduer østvegg blokk 7 og 13, noe utbedringer på garasjer, noe oppmerking av parkeringsplasser, flytting av steiner for å hindre parkering på plen og fjerning av eldre bed. Tiltak mot kjøring over plen. Styret har utarbeidet en oppdatert liste for vedlikehold.

1. Fortsett arbeidet med å skifte silikon-fuger vinduer.

2. Fuktskade kjellere: Støping av 6 kjellergulv og drenering plen til kum.

3. Brannsikring;

a) utskifting av 48 kjellerdører til B60.

b) batteriskift (brannvarsler og brannsentraler) 3år. Dette blir utført uke 15, 2024.

4. VVS-prosjekt; Relining/strømpe. Dette prosjektet vil forgå parallelt med annet vedlikeholdsarbeid i 2024/2025.

5. Radiatorer i alle bygg; Rensing og nødvendig fornyelse.

6. Varmevekslere i kjellerne er modne for utskifting, i forbindelse med det nye energi-direktivet må vi se på ulike løsninger for å møte disse.

7. Utskifting av elektrisk utstyr i kjellerne; Taklamper, brytere,

kontakter, koblingsbokser. Utbedring av avvik.

8. Låssystem. Oppganger og til alle leiligheter. OBOS-løsning hoveddører.

9. Garasjer og vedlikehold. Befaring nødvendig, men vi vet at;

A) bygg 10 omfattende rehab. Tak og vegger.

B) Utskifting av bord med råte, hele felt og enkeltbord.

C) Drenering slutføres ved garasjer mot bekken.

D) Alle tak og takrenner -vurdere rehab.

E) Maling av alle garasjer.

10.Teglstein fasader: Fullføre utskifting av ødelagte stein på blokk 11 og utskifte

ødelagt stein på sydvegg og østvegg blokk 21.

11.Oppmerking parkeringsplasser

12.Utbedring av plener; Jord i gropene m/såing på vårparten

13.Lekeplassen; Flytting av vippehuske til fjernet apparat.

14.Klargjøre ustelte blomsterbed til «kjøkkenhage» for interesserte?

15.Flytting av utekraner til B-inngang. Montere utekontakt B-innganger.

16.Skader på undermurer; Pusskader

Rehabilitering av avløpsrørene med strømpe eller Utskifting av vann- og avløpsrør inkl.

våtromsrehabilitering. Borettslagets VVS anlegg er utslitt og må utbedres. Vannrørene har blitt sjekket for rest levetid og spørreskjema har blitt levert ut i 2022 til beboerne.

Alternativ 1: Strømpetrekking av avløpsrør hvor eksisterende vannrør består Denne tilnærmingen reduserer behovet for å grave opp eksisterende rør, noe som minimerer forstyrrelsen for beboere. Relining(strømpetrekning) gir også en raskere gjennomføringstid sammenlignet med fullstendig utskifting av rør. Dette betyr lavere investeringskostnad og mindre ulempe for beboerne og redusert tid med begrenset tilgang til avløpsanlegget. Metoden er spesielt gunstig der rørene har mindre omfattende skader og kan forlenges i levetid gjennom denne formen for rehabilitering, men forutsetter lang rest levetid på vannrørene, på Haugsten er det dokumentert en gjenværende levetid fra 8 år grunn groptæring (se vedlagte rapport fra Kiwa og beskrivelse vedlagt)

Antatt lånekostnad inntil 30 000 000,- kroner nedbetalt over 15 år pga rest levetid på vannrør. Beregnet økning felleskostnaden pr måned med dagens rente:

89 kvm kr 1321

79 kvm kr 1217

58 kvm kr 1070

52 kvm kr 1056

Andelseierne gir styret fullmakt til opplåning, hvis alternativet blir valgt.

Alternativ 2: Utskifting av vann- og avløpsrør inkl. våtromsrehabilitering Dette innebærer fjerning av eksisterende rør og sanitetsinstallasjoner og bygge opp nye våtrom med helt nye sanitærsystemer. En fordel med denne metoden er at man nullstiller alt av vann- og avløpsrør, inkludert slukene. Når sluk byttes må membran reetableres og dette er den utløsende faktoren til at det også etableres nye våtrom. Nye våtrom må bygges opp slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til våtrom stilt i lov, norm eller forskrift. Dette betyr blant annet at man må sikre tilfredsstillende ventilering. Det er planlagt løst ved å etablere mekanisk avtrekk i forbindelse med arbeidene. Dette betyr at beboer selv ikke må ordne oppgradering av bad, utbedre lekkasjer eller pålegg fra styret. Finansiering blir ordnet via borettslaget og betalt av beboer over felleskostnadene. (se vedlagte rapport fra Kiwa og beskrivelse vedlagt).

Antatt lånekostnad inntil 105 000 000,- kroner nedbetalt over 40 år da alle rør og bad blir nullstilt/nytt.

Beregnet økning felleskostnaden pr måned med dagens rente:

89 kvm kr 2853

79 kvm kr 2628

58 kvm kr 2311

52 kvm kr 2281

Andelseierne gir styret fullmakt til opplåning, hvis alternativet blir valgt.

Styrets innstilling er strømpetrekking (alternativ 1).

Borettslaget har flere større vedlikeholdsoppgaver foran seg i årene som kommer utover VVS. Det er et kontinuerlig vedlikeholdsbehov av bygningsmassen, sett i et evighetsperspektiv. Det er gjennomført et stort forarbeid som viser at det er tvingende nødvendig å utbedre soilrør som et minimum. Utbedring av soilrør skal gjøres uavhengig av hvilket alternativ beboerflertallet stemmer for. Sluk. Vi har hatt noe skadehistorikk i forbindelse med sluk. Dette har da knyttet seg til gjennomrusting og påfølgende lekkasje i tak leilighet under. Det er foretatt en analyse av tappevannsrør, men slitasjen er ikke lik, og det er hovedsakelig groptæring i vilkårlig form. Det er pekt på at det er bruk ulike materialer i koblinger av tappevannsrør, derfor er levetiden her usikker. Kiwa, som utførte analyse og rapport kan ikke konkludere endelig tilstanden på tappevannsrør. Det er på et enkelt punkt estimert gjenværende levetid på 8 år, men et flertall av punktene viser gjenværende levetid tilsvarende Sintef sin prognose for levetid til tappevannsrør. Det er ikke foretatt analyse av rørstammer oppover i bygget, kun i kjeller og fire leiligheter i hver blokk. Det hersker derfor et stor usikkerhetsmoment i forhold til faktisk restlevetid på tappevannsrør. Det er flere usikkerhetsmomenter som gjør det vanskelig, om ikke umulig å trekke en endelig konklusjon av tilstand til tappevannsrør. Styret bygger sin innstilling på det helhetlige vedlikeholdsbehovet til borettslaget fremover. Styret har ingen kunnskap utover det den profesjonelle (Kiwa, OBOS) part har utarbeidet for oss.

Andelseiers vedlikeholdsplikt starter ved stoppekran (vanninntak i leilighet). I forbindelse med strømpetrekking kan det bli avdekket manglende vedlikehold i andel, og dette kan igjen føre til pålegg om vedlikehold/utbedring. Borettslaget vil utarbeide en plan for fremtidig vedlikehold av tappevannsrør. Styret kan ikke utelukke med den informasjon som er gitt, at det kan oppstå et akutt og behov for rehabilitering av tappevannsrør lokalt på et sted eller for hele borettslaget.

Se vedlagt dokument "Innkalling til ekstraordinær generalforsamling"

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: HANBA1-94837151184

Andel restsaldo: 125.269,-

Rente: 5,45%

Kapitalkostnader: 569,-

Restløpetid: 8 år 4 mnd.

Avdragsfrihet t.o.m.: 01.12.2026

Estimert endring etter avdragsfrihet 1/12-26: 1.363,-

Lånenummer: HUS602-1141156120

Andel restsaldo: 5.942,-

Rente: 4,68%

Kapitalkostnader: 559,-

Restløpetid: 11 mnd.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling. Se vedlagte dokumenter fra forretningsfører.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgssoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eierskifte

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 303, bruksnummer 1315 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 210 i Haugsten Borettslag med orgnr. 950127848

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/303/1315:

31.05.2016 - Dokumentnr: 480540 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS

Org.nr: 981 666 577

Bestemmelse om fjernvarme

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1315 F

Utdrag fra dokument: 1. FFAS får herved en stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende (uten plikt til omlegging), vedlikeholde, reparere, fornye og om nødvendig omlegge fjemvarmerør med nødvendige avgreninger, eventuelle kummer, andre tekniske innretninger og signalkabler med tilhørende utstyr. Hovedledningstraséen er vist på vedlagte kartutsnitt. Eventuelle inngrep utover hovedledningstrasé må utføres slik at det ikke er til hinder for grunneiers virksomhet. FFAS prosjekterer og dokumenterer traséen med god nok kvalitet med hensyn til de aktuelle vektpåkjenninger som kan opptre, biltransport, lagring av containere og lignende. 2. FFAS og de FF AS utpeker, skal ha uhindret adkomst til traseen for både maskiner, materiell og personell til anleggets forberedelse, herunder stikking av trasé, utførelse, og til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner, omlegginger og armet som følger av denne avtale. Ved arbeid i traseen skal grunneieren varsles på forhånd og arbeid utføres i samråd med denne. Krav til forhåndsvarsel kan fravikes av sikkerhetsmessige forhold som måtte kurme oppstå.

09.08.2016 - Dokumentnr: 716050 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune

Org.nr: 940 039 541

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Med flere bestemmelser

15.11.1966 - Dokumentnr: 2511 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:303 Bnr:934

27.03.2002 - Dokumentnr: 3941 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2016 - Dokumentnr: 304651 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1895

06.04.2016 - Dokumentnr: 304682 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1896

01.01.2020 - Dokumentnr: 1782863 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:1315

01.01.2024 - Dokumentnr: 824421 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:1315

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk,

foruten at det er flyttet på et par vegger og fjernet/flyttet innvendige dører.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Formål/Hensynssone: 560-Hensyn naturmiljø H560 og 1001-Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/Vedtatt: 15/6-23

Reguleringsplan, navn:

48 Løkke nr 38c, Haugsten og 1004 Vestre Haugstentunet gnr303 og bnr 934.

Formål/Hensynssone: 140-Frisiktssone,

510-Høyspenningsanlegg, 113-Blokkbebyggelse, 115-Garasje, 160- Offentlig bebyggelse, 310-Kjørevei, 720-Felles gangareal, 730- Felles parkeringsplass, 750-Felles lekeareal, 1119-Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb, 2011-Kjørevei, 2016-Gang-gangaeal-gågt, 2082-Parkeringsplasser, 3060-Vegetasjonsskjerm. Godkjent/Vedtatt: 25/2-70 og 8/11-12.

Områdeanalyse:

- Aktsomhetsområde for flom.
- Høy aktsomhetsgrad for radon.
- Rød støysone for veg.

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.

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysning 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000 (Prisantydning)

132 000 (Andel av fellesgjeld)

2 482 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 491 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 499 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 502 262 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf

3 250 Garantipremie/inneståelse

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

6 450 Oppgjørshonorar

3 950 Opplysninger fra forretningsfører

1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 000 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk. (1 stk gratis)

7 074 Boligselgerforsikring 3,01% av salgssum

6 385 Eierskiftegebyr (varierer)

6 700 Tilstandsrapport (faktureres selger direkte)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10.900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

18.02.2025

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Theodor Kollers vei 15 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- # gnr. 303, bnr. 1315
- # Andelsnummer 210

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 Rapportdato: 06.02.2025 Oppdragsnr.: 13784-3588 Referansenummer: RR1655

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

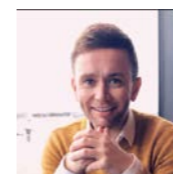
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling 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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1973.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 4. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer bod i fellesarealer på 4 kvm.

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: 1973

INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad.
Elektrisk peis i stue.
Vannbåren varme via radiatorer.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra 2019. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvann og vannbåren varme via Fredrikstad fjernvarme.

Sikringsskap med automatsikringer. Elektrisk anlegg oppgradert i 2019.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

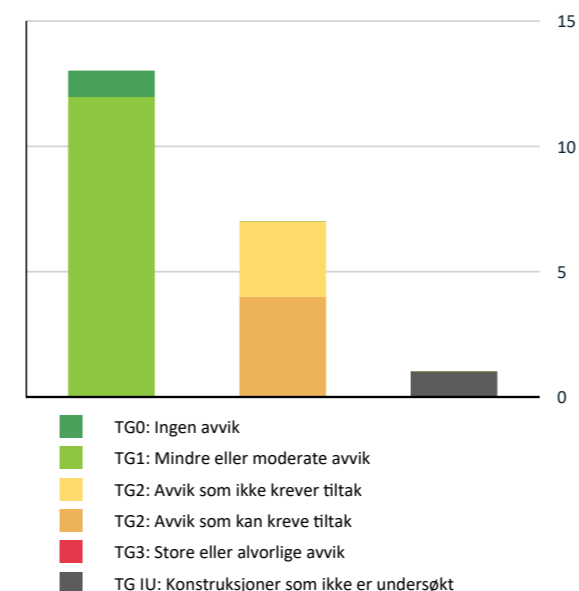
Lovlighet [Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Takstmannen antar at dagens bruk stemmer med byggetegninger. Det er antatt enkelte avvik på vegger, dog er ikke dette søknadspliktig. 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.

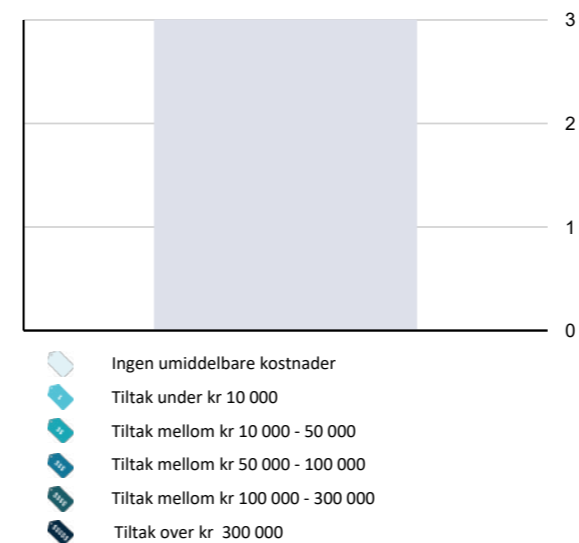
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i PVC med isolerglass med ukjent alder.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør i PVC med stort glassfelt med isolerglass med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Sår/riper på dørbled til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

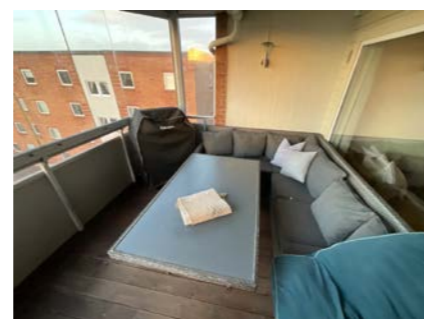
- Andre tiltak:
Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til innglasset balkong på 11 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.

Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elektrisk peis i stue.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2019.

Det er i følge tidligere prospekt utført av fagfolk, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalte tak.

Vurdering av avvik:

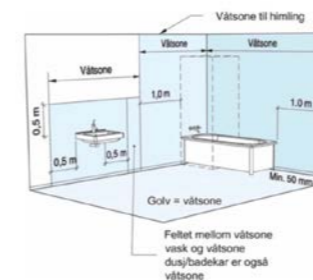
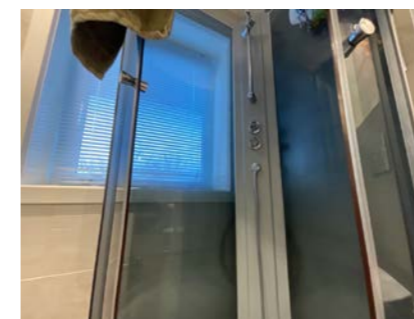
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 12 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon fra tidligere eier på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak er ikke nødvendig, dog får konstruksjonen tilstandsgrad 2 da det mangler dokumentasjon på utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

Drensåpning er korrekt etablert i susterne iht. forskrifter.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

4. ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjølfrysescap.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

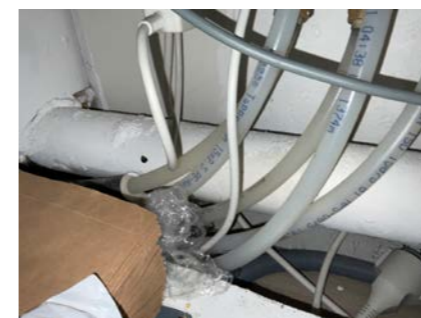
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder del av støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig. Tilluft via spalteventiler vinduer og ventiler i yttervegger.

TG 2 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren varme via radiatorer via felles anlegg tilknyttet Fredrikstad fjernvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



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

Sikringskap med automatsikringer. 6 fordelerkurser på hhv. 10, 15 og 20 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Det elektriske anlegg ble oppgradert i forbindelse med oppussing i 2019. Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m. Tilstanden vurderes 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 Branntekniske forhold

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 røykvarsler 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

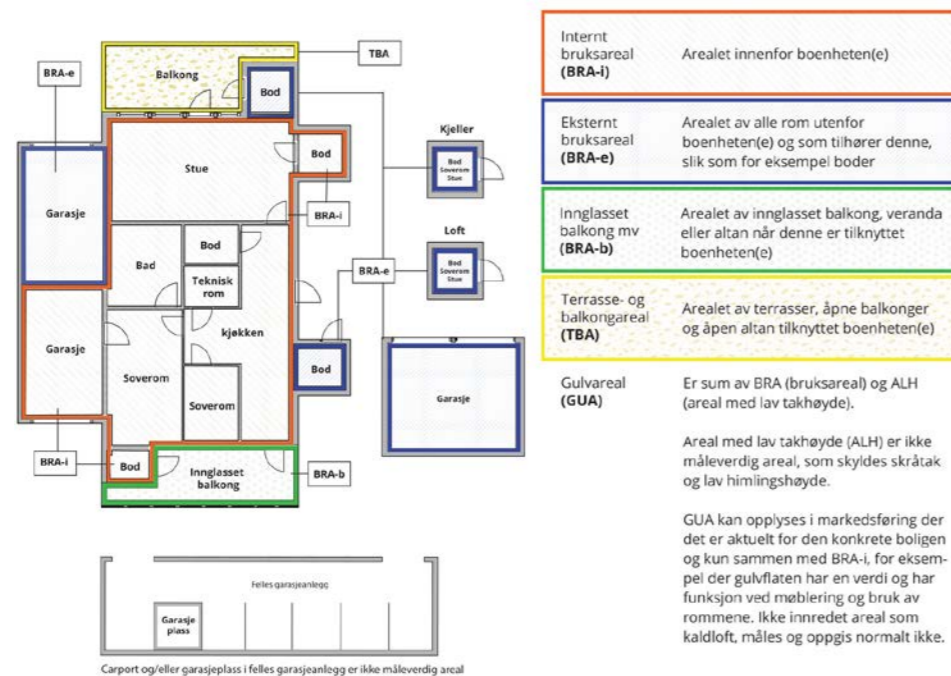
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boder
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	54		11	65	
Bod i fellesareal		4		4	
SUM	54	4	11		
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		Innglasset balkong
Bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannen antar at dagens bruk stemmer med byggetegninger. Det er antatt enkelte avvik på vegger, dog er ikke dette søknadspiktig. 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 byggeteknisk 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

Andelsleilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	54	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Erlend Ragnhildstveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1315		0	36067.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Theodor Kollers vei 15 C

Hjemmelshaver

Haugsten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/Haugsten Borettslag	950127848			Erlend Ragnhildstveit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

210

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært boligområde på Haugsten, Gamle Fredrikstad. Herfra er det kort vei til det meste, med dagligvarehandel, busstopp, skole og barnehage like i nærheten. Til Fredrikstad sentrum bruker man ca. 10 min med bil, til Sarpsborg ca. 20 min. Det er et godt busstilbud i området. Fra boligen er det kort vei til idylliske Gamlebyen og Kongsten. Her har man fine turmuligheter og et utvalg hyggelige kafeer/restauranter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten, som er felles for borettslaget, er opparbeidet med parkeringsplasser, grøntareal og fellesområde. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Blokka er oppført i betongkonstruksjon og fundamentert på leiregrunn. Bærende konstruksjon av betong som er forblendet med teglstein og fasadeplater. Yttervegger mot balkonger av trekonstruksjon er utvendig kledd med liggende panel. Flat takkonstruksjon teknet med papp. Vinduer og balkongdør i PVC med isolerglass. Ytterdør i tre, brann- og lydklassifisert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 bygningsdelens 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 godkjenning 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangsperiode 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 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 godkjenning 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/personvernerklaering/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/RR1655>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
111250015	
Selger 1 navn	
Erlend Ragnhildstveit	
Gateadresse	
Theodor Kollers vei 15C	
Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1637
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: ER

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Filer
[Samsvarserklæring2.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
Beskrivelse

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 111250015

Document reference: 111250015

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: ER

4

E-Signing validated

secured by nets

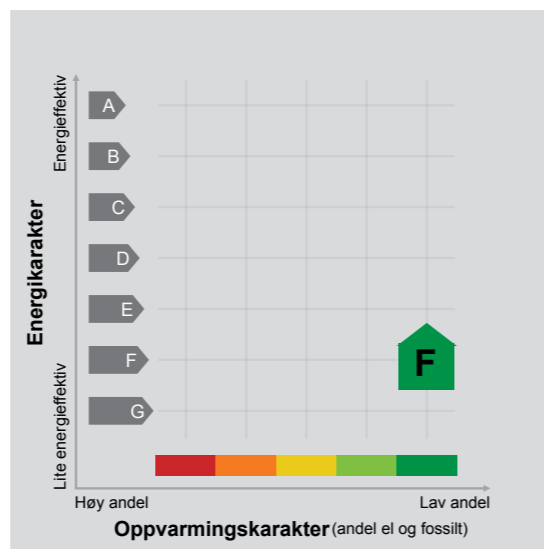
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Ragnhildstveit	850edbc3b731a9cdf66aa6a 81c68375021819f71	03.02.2025 18:20:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 111250015

Document reference: 111250015

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Theodor Kollers vei 15C
Postnummer	1637
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	1315
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	6263364
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-74624
Dato	03.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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.

JAL Eiendomsmegling AS
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Eirik Rotegård Rønning
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

8280711

3537/210

03.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.01.2025.

Boligselskap: 3537 Haugsten Borettslag
Organisasjonsnr: 950.127.848
Andelseier: Erlend Ragnhildstveit
Leieobjektnr: 210
Adresse: Theodor Kollers Vei 15 C, 1637 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 210
Borettsinnskudd: kr 9.000,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78963210.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har garasjer. Administreres av styret etter venteliste. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret.
- Det er tegnet kollektivavtale med Canal Digital på grunnpakke og basispakke for internett, som ligger i felleskostnadene. T-Wi , frihet M . Media produkter økes med 7,95 % fra 01.04.24
- Avtale med Fredrikstad Fjernvarme om levering av varmtvann og varme til oppvarming
- Borettslaget disponerer fellesstue til lån kun for beboere.
- Borettslaget har inngått avtale med fimaet Ladeklar for ladeanlegg av el biler, hhv 110 garasjer og 5 plasser ved fyrhus konferer styret.
- Det er vedtatt på ekstra ordniær GF den 14.02.24 at vvs anlegget skal strømpetrekkes. Det skal finansieres med låneopptak på 30 millioner kr. Oppstart i 2024
- NB! Husk at eierskifte i borettslag kunn er godkjent når ny andelseier er godkjent av styret
- 10% økning av felleskostnadene og garasjeleien fra 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-94837151184 A		29.815.000,-	8 år 4 md.	12	01.12.2026	Flyt	5,45%
* HUS602-1141156120 A		1.414.282,-	11 md.	2		Flyt	4,68%

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:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.025,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.575,-
Mediaprodukter	450,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.404,-	5.451,-	429,-	89.730,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBA1-94837151184	125.269,-	569,-	01.12.2026	1.363,-
* HUS602-1141156120	5.942,-	559,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 132.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joachim Wisbech tlf.69 30 03 41 ev. pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no.

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 ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Jarl Christer Alme Theodor Kollers Vei 21 C, 1637 GAMLE FREDRIKST, e-post: christer3016@hotmail.com.

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 forhåndsvarsle 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o 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/>
- o 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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Haugsten Borettslag avholdes
onsdag 14 februar 2023 kl. 18:00 i Zoe kirken på Sellebakk

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **FORSLAG**

Rehabilitering av avløpsrørene med strømpe eller Utskifting av vann- og avløpsrør inkl. våtromsrehabilitering.

Det skal gjøres en avstemming om overnevnte. Saken er beskrevet på neste side og i påfølgende vedlegg. Saken beskrives med alternativ 1 og 2, OBOS prosjekt AS gir sin tekniske anbefaling og deretter kommer styrets innstilling.

Avstemmingen vil bli utført skriftlig og det alternative som får flest avgitte stemmer, avgjør valget av løsning. Se neste side for utfyllende saksbeskrivelse og påfølgende vedlegg.

Fredrikstad 08.02.2023
I styret for Haugsten Borettslag

Martin Andreas Hauslo/s/

Christer Alme/s/

Svein Andersen/s/

Willy Johannes Haakafoss/s/ Einar Johannessen/s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Saksbeskrivelse sak 2: Rehabilitering av avløpsrørene med strøpme eller Utskifting av vann- og avløpsrør inkl. våtromsrehabilitering

Borettslagets VVS anlegg er utslitt og må utbedres. Vannrørene har blitt sjekket for rest levetid og spørreskjema har blitt levert ut i 2022 til beboerne.

-108 beboere har eldre bad - 26 har nye bad - 76 har ikke svart

Alternativ 1

Strømpetrekking av avløpsrør hvor eksisterende vannrør består

Denne tilnærmingen reduserer behovet for å grave opp eksisterende rør, noe som minimerer forstyrrelsen for beboere. Relining(strømpetrekning) gir også en raskere gjennomføringstid sammenlignet med fullstendig utskifting av rør. Dette betyr lavere investeringskostnad og mindre ulempe for beboerne og redusert tid med begrenset tilgang til avløpsanlegget. Metoden er spesielt gunstig der rørene har mindre omfattende skader og kan forlenges i levetid gjennom denne formen for rehabilitering, men forutsetter lang rest levetid på vannrørene, på Haugsten er det dokumentert en gjenværende levetid fra 8 år grunn groptæring (se vedlagte rapport fra Kiwa og beskrivelse vedlagt)

Antatt lånekostnad inntil 30 000 000,- kroner nedbetalt over 15 år pga rest levetid på vannrør.

Beregnet økning felleskostnaden pr måned med dagens rente:

- 89 kvm kr 1321
- 79kvm kr 1217
- 58 kvm kr 1070
- 52 kvm kr 1056

Andelseierne gir styret fullmakt til opplåning, hvis alternativet blir valgt

Alternativ 2

Utskifting av vann- og avløpsrør inkl. våtromsrehabilitering

Dette innebærer fjerning av eksisterende rør og sanitetsinstallasjoner og bygge opp nye våtrom med helt nye sanitærsystemer.

En fordel med denne metoden er at man nullstiller alt av vann- og avløpsrør, inkludert slukene. Når sluk byttes må membran reetableres og dette er den utløsende faktoren til at det også etableres nye våtrom. Nye våtrom må bygges opp slik at de tilfredsstillende gjeldende krav til våtrom stilt i lov, norm eller forskrift. Dette betyr blant annet at man må sikre tilfredsstillende ventilering. Det er planlagt løst ved å etablere mekanisk avtrekk i forbindelse med arbeidene. Dette betyr at beboer selv ikke må ordne oppgradering av bad, utbedre lekkasjer eller pålegg fra styret. Finansiering blir ordnet via borettslaget og betalt av beboer over felleskostnadene. (se vedlagte rapport fra Kiwa og beskrivelse vedlagt)

Antatt lånekostnad inntil 105 000 000,- kroner nedbetalt over 40 år da alle rør og bad blir nullstilt/nytt.

Beregnet økning felleskostnaden pr måned med dagens rente:

- 89 kvm kr 2853
- 79kvm kr 2628
- 58 kvm kr 2311
- 52 kvm kr 2281

Andelseierne gir styret fullmakt til opplåning, hvis alternativet blir valgt

OBOS prosjekt AS sin tekniske vurdering

OBOS Prosjekt As har gjennomført en helhetlig vedlikeholdsplan og et VVS-forprosjekt for borettslaget, som begge anbefaler utskifting av vann- og avløpsinstallasjonene. Dette som følge av usikkerhet ved vannrørens restlevetid. Vannrørene er også analysert av en uavhengig tredjepart (KIWA), som konkluderer at restlevetiden til enkelte av vannrørene er kort, og at man ikke kan gi garantier for at vannrørene ellers har lang restlevetid.

OBOS Prosjekt As sin tekniske vurdering at borettslaget bør gå for alternativ 2. Full VVS.

Se vedlegget for mer utfyllende forklaring

Styrets innstilling

Styret bygger sin vurdering på følgene,

1. Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS.
2. Det er gjentagende problem med tette soilrør som må spyles i snitt på litt over en gang pr. mnd.
3. Rapport fra Kiwa.
4. Skadehistorikk, hovedsakelig knyttet til sluk og soilrør.

Borettslaget har flere større vedlikeholdsgjaver foran seg i årene som kommer utover VVS. Det er et kontinuerlig vedlikeholdsbehov av bygningsmassen, sett i et evighetsperspektiv.

Det er gjennomført et stort forarbeid som viser at det er tvingende nødvendig å utbedre soilrør som et minimum. Utbedring av soilrør skal gjøres uavhengig av hvilket alternativ beboerflertallet stemmer for.

Sluk. Vi har hatt noe skadehistorikk i forbindelse med sluk. Dette har da knyttet seg til gjennomrusting og påfølgende lekkasje i tak leilighet under.

Det er foretatt en analyse av tappevannsrør, men slitasjen er ikke lik, og det er hovedsakelig groptæring i vilkårlig form.

Det er pekt på at det er bruk ulike materialer i koblinger av tappevannsrør, derfor er levetiden her usikker.

Kiwa, som utførte analyse og rapport kan ikke konkludere endelig tilstanden på tappevannsrør. Det er på et enkelt punkt estimert gjenværende levetid på 8 år, men et flertall av punktene viser gjenværende levetid tilsvarende Sintef sin prognose for levetid til tappevannsrør.

Det er ikke foretatt analyse av rørstammer oppover i bygget, kun i kjeller og fire leiligheter i hver blokk. Det hersker derfor et stor usikkerhetsmoment i forhold til faktisk restlevetid på tappevannsrør.

Det er flere usikkerhetsmomenter som gjør det vanskelig, om ikke umulig å trekke en endelig konklusjon av tilstand til tappevannsrør.

Styret bygger sin innstilling på det helhetlige vedlikeholdsbehovet til borettslaget fremover. Styret har ingen kunnskap utover det den profesjonelle (Kiwa, OBOS) part har utarbeidet for oss.

Andelseiers vedlikeholdsplikt starter ved stoppekran (vanninntak i leilighet).

I forbindelse med strømpetrekking kan det bli avdekket manglende vedlikehold i andel, og dette kan igjen føre til pålegg om vedlikehold/utbedring.

Borettslaget vil utarbeide en plan for fremtidig vedlikehold av tappevannsrør.

Styret kan ikke utelukke med den informasjon som er gitt, at det kan oppstå et akutt og behov for rehabilitering av tappevannsrør lokalt på et sted eller for hele borettslaget.

Konklusjon:

Styrets innstilling er strømpetrekking (alternativ 1).

Haugsten Borettslag Rehabilitering av sanitærinstallasjoner

Innledning

Haugsten Borettslag er oppført i 1972 og fyller 52 år. Opp igjennom årene har laget utført periodisk vedlikehold på flere områder, både utvendig og innvendig, men tiden blir også omsider moden for de installasjonene som ligger skjult og innbygget i bygningskroppen. Vi snakker da om vann -og avløpsinstallasjonene til borettslaget, der flere av komponentene har oppnådd sin tekniske levetid.

For å få oversikt over eiendommens tilstand og fremtidig behov for vedlikehold, engasjerte styret i 2021 OBOS Prosjekt As til å utarbeide en **helhetlig vedlikeholdsplan** med forslag til fremtidige tiltak. Vedlikeholdsplanen er overordnet og baserer seg på registreringer og visuelle observasjoner ved befaringer. OBOS Prosjekt As konstaterte i rapporten at flere av komponentene (rør, sluk, kraner o.l.) i vann og avløpssystemet trenger vedlikehold, både nå og i fremtiden, og pekte på utskifting av vann- og avløpsrør som et mulig tiltak.

For å gjøre grundigere utredninger rundt vann og avløpsinstallasjonene, bestilte borettslaget et **forprosjekt for rør- og våtromsrehabilitering**. Denne rapporten ble utført av OBOS Prosjekt As og ferdigstilt juni/ juli 2022. Rapporten anbefaler borettslaget en komplett utskifting av sanitære installasjoner med en tilhørende rehabilitering av våtrom. Anbefalingen er basert på utredningene som er gjort, sett opp mot kjent forskning på levetidsintervaller, kost/nytte perspektiv og langsiktige investeringer.

SINTEF som er Skandinavias største uavhengige forskningsorganisasjon, har tidligere angitt ca. 50 år som forventet levetid for røranlegg sett under ett. De har så avdekket i nyere forskning at levetiden til blant annet vannrør kan være mye lenger enn tidligere antatt. Når det gjelder avløpsrør av støpejern, stemmer levetidstallene godt overens med tidligere vurderinger. Ifølge SINTEF er levetid for et kobberrør, dersom det ikke er utsatt for uvanlig korrosivt vann, anslått til mellom 90 og 200 år for kaldtvannsrør. Levetiden for varmtvannsrør er estimert til mellom 71-167 år, mens rør med varmtvannssirkulasjon har en estimert levetid på 39 til 61 år. Levetiden for avløpsrør er langt kortere. Avløp kjøkken har en levetid på 38 til 65 år.

SINTEF har analysert 307 ulike vann- og avløpsrør fra perioden 1930 til 1980 for å komme frem til de overnevnte levetidsvurderingene. Beregningene for levetidsvurderingene er basert på at korrosjonsprosessen i vannrørene er lineær og foregår i samme tempo i rørene. Levetiden til rør som er feilmontert, dårlig prosjektet eller utsatt for uvanlig korrosivt vann, er derfor ikke med i vurderingene. Man kan derfor ikke utelukkende legge denne forskningen til grunn, uten nærmere undersøkelser av egne vannrør.

OBOS Prosjekt As anbefalte borettslaget å gjennomføre en restlevetidsvurdering av vannrørene, hvilket ble gjennomført siste kvartal 2023. Det ble tatt ut totalt 64 rørprøver, fordelt på alle blokkene i borettslaget. Prøvene ble sendt til analyse hos firma KIWA AS. Resultatet av analysen forelå i januar 2024 og viser at vannrørene i kjeller, særlig varmtvann har størst slitasje og begrenset levetid, mens vannrørene inne i badene har minst slitasje. Felles for resultatene er at rørene på Haugsten borettslag har relativt god godstykkelse, men de slites ikke lineært. De slites i form av gropkorrosjon. Dette er en form for nedbrytning som ikke gir borettslaget en forutsigbar visshet om når vannrørene bør byttes i fremtiden.

Alternative utbedringsmetoder.

Det peker seg ut to mulige alternativer for borettslaget der den ene er å rehabilitere bunn- og uttrekksledninger, samt avløpsrørene ved bruk av såkalt Relining (strømpe).

Den andre metoden innebærer utskiftning av avløpsrørene, der også vannrørene skiftes ut. En konsekvens av sistnevnte er at også bad, Wc-rom og vaskerom blir oppgradert til dagens standard.

Begge disse utbedringsmetodene har sine fordeler og ulemper, hvilket vi belyser i dette notatet.

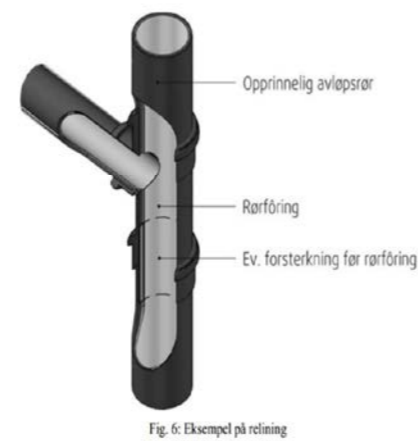
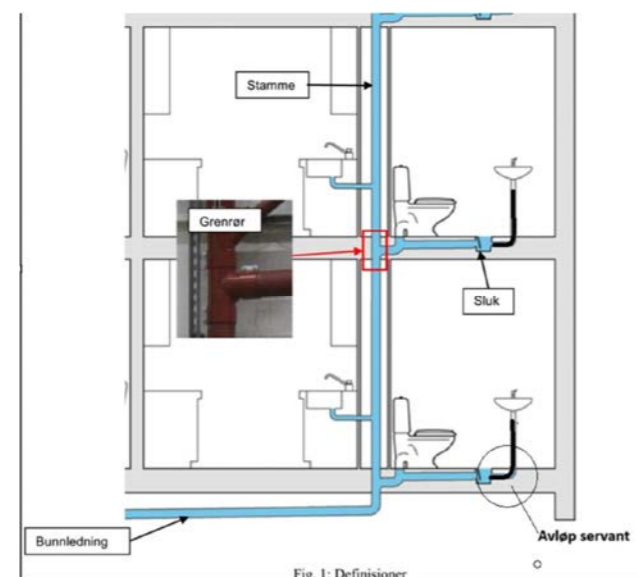
Alternativt 1 – RELINING (strømpetrekking)

Rehabilitering av avløpsrørene med strømpeforing

De gamle avløpsrørene renses, og det vurderes om de kan fungere som forskaling for nytt innvendig belegg. Renoveringen skjer ved at det føres en plastmettet filtforing (strømpe) inn i det eksisterende røret via stakeluger, sluk og andre tilkomspunkter. Den flytende plastblandingen i filtstrømpen blir herdet med varme, og sluttresultatet er et nytt rør inni det gamle avløpsrøret.

Denne tilnærmingen reduserer behovet for å grave opp eksisterende rør, noe som minimerer forstyrrelsen for beboere. Relining gir også en raskere gjennomføringstid sammenlignet med fullstendig utskiftning av rør. Dette betyr lavere investeringskostnad og mindre ulempe for beboerne og redusert tid med begrenset tilgang til avløpsanlegget. Metoden er spesielt gunstig der rørene har mindre omfattende skader og kan forlenges i levetid gjennom denne formen for rehabilitering, samt der også vannrørene har dokumentert god gjenværende levetid.

Det er imidlertid viktig å vite at Relining bare kan gjøres for dimensjoner ned til 50mm, hvilket betyr at innstøpte avløpsrør fra servanter o.l. ikke blir rehabilitert.



Kritiske grensesnitt ved Relining

Overgang rør, sluk og tettesjikt.

Relining av rør foregår bare frem til eksisterende sluk, det vil si at sluket ikke blir rehabilitert og vil fortsatt så igjen som et svakt punkt i rørsystemet. Det finnes imidlertid noen metoder for eksisterende sluk blant firmaene som tilbyr relining, der man kan påføre de eksisterende slukene enten polyester eller epoksy, men dette er ikke en god eller varig løsning for sluk. Vi har erfaring med at borettslag som har gjort dette, har fått problemer i ettertid.

Her vises eksempler på to ulike løsninger for å rehabilitere eksisterende støpejernsluk:

Leverandører angir at dersom det enkelte bad har et sluk av støpejern, påføres reliningen opp til kanten av slukpotta. Se Fig. 16 og Fig. 17 for illustrasjoner. Opprinnelig løsning for våtrom uten membran beholdes.

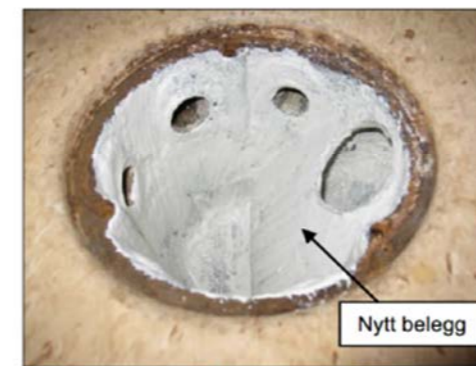


Fig. 16: Støpejernsluk med penslet belegg av polyester



Fig. 17: Sluk med ny vannlås, behandlet med epoksy. Kilde: Leverandør 1

Det er også leverandører som har utviklet løsninger for sluk i form av en innsats som blir støpt ned i eksisterende slukskål, og grenet blir fornyet med strømpeforing helt frem til innsatsen. Systemet blir levert med en påbyggingsløsning i form av en adapter som gir andelseieren påbyggingsmulighet senere med adaptere som utgangspunkt for membran i et nytt våtrom.



Bilde sakset fra olimb.no/rorfornyng

Denne løsningen ivaretar ikke eksisterende anbringinger fra servant, badekar etc. og er derfor ikke anvendelig for badene på Haugsten Borettslag. Løsningen må derfor heller vurderes ved senere modernisering av våtrommet, der anbringinger bygges om i forbindelse med våtromsrehabilitering.

Her er det veldig viktig å understreke at ved bruk av denne slukinnsatsen må beboere som senere skal rehabilitere våtrommet, montere en adapter og bygge badet opp fra adapteret med ca. 35-45mm. Sammenholdt med kravet til fall på bad, kan man anta at terskel/ dør må heves med inntil 60-70mm fra dagens nivå. Dette kan gi utfordringer for eldre eller mennesker med bevegelseshemninger, og er ikke anbefalt.

Alternativt må gammelt støpejerns sluk pigges ut å byttes med nytt når våtrommet moderniseres i fremtiden. Da må styret føre kontroll med utførelse og dokumentasjon. I tillegg må man vurdere hvorvidt det er søknadspliktige arbeider da det er inngrep i bærende konstruksjon. I tillegg må man påse at ikke arbeidene svekker konstruksjonens brannsikkerhet.

Der våtrom allerede er modernisert og nytt sluk er montert, vil det avhenge av om arbeidene er fagmessig utført om relining kan skje helt frem i slukhals. Dersom sluket er byttet, men det er bruk feil produkt eller utførelse, så kan det være at relining ikke blir helhetlig. I slike tilfeller må borettslaget vurdere å skifte sluket for å få helhellig rehabilitering. Alternativt må man ta et bevisst valg om å la det eksisterende sluket stå.

Ingen av de overnevnte løsningene for rehabilitering av eksisterende sluk innehar teknisk godkjenning fra SINTEF. Å rehabilitere sluk med produkter som ikke er godkjente fra SINTEF, anbefales ikke fra OBOS Prosjekt.

Fordeler med Relining

- Forlenger levetiden til gamle avløpsrør
- Stanser eventuelle pågående lekkasjer
- Man slipper å grave eller rive bad
- Beboere kan bo hjemme mens arbeidene pågår
- Lavere investeringskostnader målt mot alt. 2

- Begrenset støy og støvende arbeider
- Brannskiller brytes normalt ikke
- Arbeidene er ikke søknadspliktige
- Kan være hensiktsmessig dersom vannrør og sluk har gjenstående levetid +10 år, samt sluk har klemring (og intakt membran)

Ulemper med Relining

- Levetid rørfornyng - SINTEF antyder 30 år – bransjens selv antyder «som nytt» rør
- Noe redusert bortledningsevne av vann i fm redusert tverrsnitt
- Periode uten vann og avløp ca. 2 uker
- Det vil være rør som ikke lar seg utbedre/ rørførnye
 - o Garanti omfatter kun utført rørføring.
 - o Dersom deler av anlegget ikke blir renoveret, vil de ikke omfattes av garantien.
 - o De delene som ikke lar seg fornye/ skifte ut – blir stående med tilstand som i dag.
- Sluk er ikke en del av rørfornyng
 - o Eksisterende sluk blir stående med tilstand som i dag.
 - o Renoverte bad med nye sluk må være utført fagmessig ellers bør utskifting vurderes.
 - o Usikkerhet ved senere tilknytninger mot reparerte rør.
 - o Ved senere bruk av slukinnsats må bad «heves opp» fra opprinnelig.
 - o Ved senere pigging av eksisterende sluk, må styret ha kontroll på bygningsmyndighet, utførelse og konstruksjon/ brannskille.
- Eksisterende våtrom forblir uforandret
 - o Beboere er selv ansvarlig for tetthet til våtrom og må pusse opp bad/wc-rom/vaskerom i egen regi.
- Utfordrende å føre kontroll med arbeidet og dokumentasjon
 - o Dokumentasjon av utført arbeid omfatter som regel videofilm og kontrollbeskrivelse/sjekkliste fra operatør.
 - o Varierende grad av dokumentasjon mellom ulike aktører.
 - o Vanskelig å utføre tilstrekkelig kontroll underveis og ved ferdigstilling.
- De originale vannrørene blir ikke skiftet.
 - o Risiko for at vannrør må skiftes etter kort tid kan gi unødvendig store totalkostnader.
 - o Det er anbefalt at vannrør har minst 10 år gjenværende levetid ved relining (SINTEF)
- Må ta hensyn ved fremtidig rens av avløp (mekaniske børster og høytrykk)
 - o Erfaringer viser at rens har skadet strømppe og leverandør har avvist reklamasjon grunnet bruk av for høyt trykk ved rens ift. hva som er angitt i FDV-dokumentasjon.

Kostnader

Det anbefales å vurdere låneopptak med kort nedbetalingstid for dette alternativet. Lånet bør vurderes opp mot forventet restlevetid på vannrør for å sikre rettidig nedbetaling.

Alternativt 2 - FULL VVS

Utskifting av vann- og avløpsrør inkl. sluk og modernisere våtrom

Dette innebærer fjerning av eksisterende rør og sanitærinstallasjoner og bygge opp nye våtrom med helt nye sanitærsystemer.

En fordel med denne metoden er at man nullstiller alt av vann- og avløpsrør, inkludert slukene. Det er borettslaget som er ansvarlig for sluk, og når disse byttes må membran reetableres, og dette er den utløsende faktoren til at det også etableres nye våtrom for beboerne.

Nye våtrom må bygges opp slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til våtrom stilt i lov, norm eller forskrift. Dette betyr blant annet at man må sikre tilfredsstillende ventilering. Det er planlagt løst ved å etablere mekanisk avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken.

Imidlertid er ulempene ved fullstendig utskifting betydelig høyere kostnader og lengre gjennomføringstid. Beboerne vil oppleve betydelige forstyrrelser, da arbeidet og installasjonen av nye rør krever omfattende inngrep i borettslagets eiendom.

Det vil også i dette alternativet bli benyttet relining av rør, men det begrenser seg til alle rør under gulvet i kjelleren og ut av bygget, det som kalles *bunn- og uttrekksledninger*. Alle rør over kjellergulv og rør oppover i bygget skiftes ut, og det etableres nye avløpsrør og vannledninger med varmtvannsirkulasjon.

Fordeler med FULL VVS

- Alle vann- og avløpsinstallasjoner nullstilles
 - o Borettslaget ivaretar sitt vedlikeholdsansvar fullt ut
- Alle wc- og våtrom/ vaskerom nullstilles
 - o Beboers vedlikeholdsplikt av eget bad blir ivaretatt
- Lang levetid på installasjoner – minst 50 år (*våtrom forventet ≥ 25 år*)
- Dokumenterbart samsvar mellom avløpsrør, sluk og tettesjikt (membran)
- Det blir et komplett system uten svake grensesnitt
- Nye vannrør blir utskiftbare for senere vedlikehold
- Kortere leveringstid på varmtvann pga. sirkulasjon
- God kontroll på arbeidet underveis og mulighet for inspeksjon av alle delmomenter
- Garanti omfatter hele rør og avløpssystemet, inklusive våtrommet og kritiske grensesnitt som sluk og tettesjikt
- Forsikringspremie kan antakelig forbedres
- Beboere kan sette eget preg på bad i form av tilvalg

Ulemper med FULL VVS

- Normalt 4-6 uker uten funksjonelt bad
 - o Tidsintervall uten vann og avløp oppgitt til ca. 5 uker – ofte kan vann tilbakeføres tidligere – avhenger av entreprenørens driftsplanlegging
 - o Det etableres provisorer for beboere mens arbeidene pågår.
- Store bygningsmessige inngrep

- o Hulltaking og pigging i etasjeskiller med betraktelige mengder støy og støv
- o Arbeidene støyer/støver mest i starten og avtar ut i driften.
- o Det er mulig å bo hjemme, men det anbefales å finne alternativt sted
- Store investeringskostnader målt mot alt. 1
- Bevaringsbad er teknisk vanskelig
 - o Det er sjelden mulig å spare allerede oppussede bad

SINTEF – Hva sier de?

SINTEF har laget et sammendrag for relining som et alternativt til utskifting. Dette konkluderer med at Relining innomhus er et hensiktsmessig produkt ved riktig anvendelse. Hvis avløpsrørene er i en tilstand som vil tåle renovering, vannrør med samme føringsvei har en forventet restlevetid på over 10 år og våtrom har sluk med klemring (og membran), kan relining være et egnet tiltak.

«Vanntetningen mellom sluk og membran er et av de mest kritiske punktene i våtrommet (SINTEF Byggforsk, 2007). Hvis det er nødvendig å skifte sluk av hensyn til samvirket med tettesjiktet i våtrommet, medfører det bygningsmessig arbeid i etasjeskiller. Når tyngre arbeid alt er i gang, kan det være mer hensiktsmessig å skifte ut avløpsrørene enn å velge relining» (SINTEF Byggforsk, 2011).

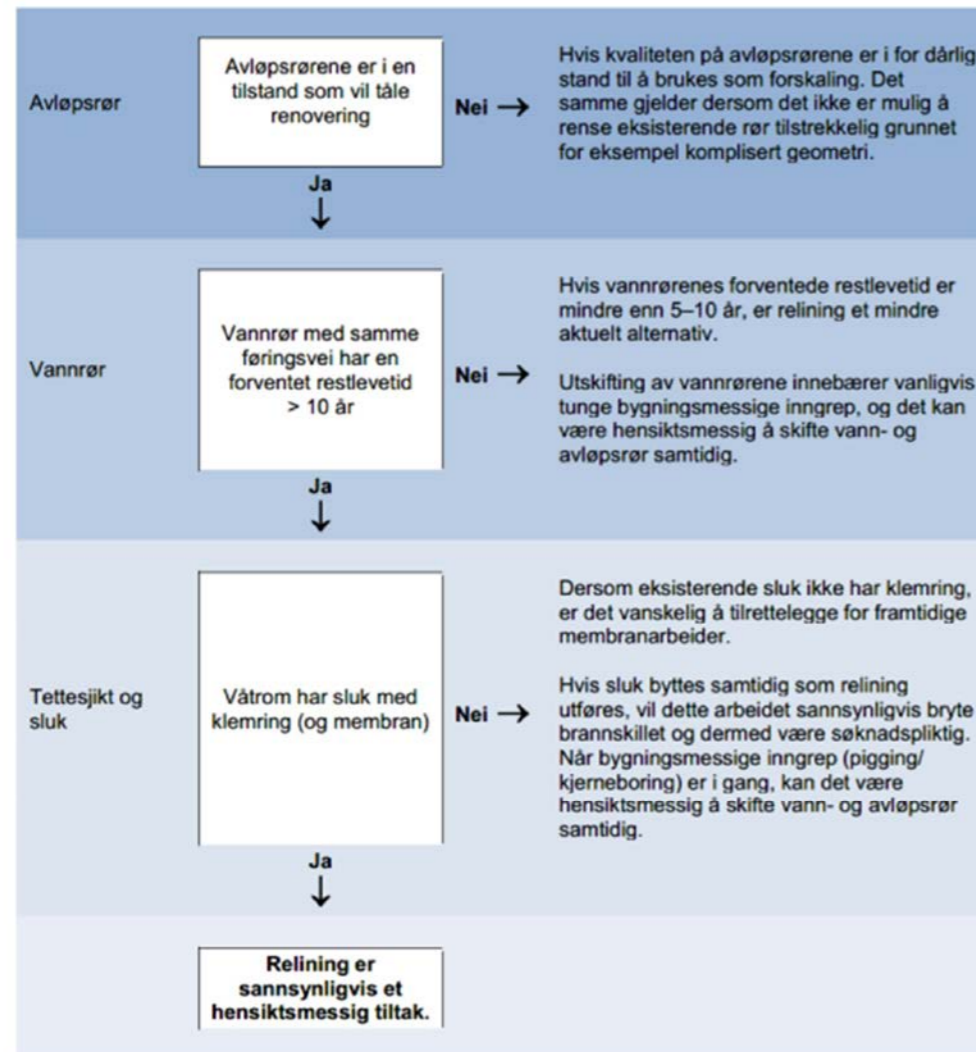
7 Helhetsvurdering av utbedringstiltak

7.1 Tilstandsanalyse

Når det først oppstår et behov for utbedring av avløpssystemet, enten grunnet lekkasje eller som del av planlagt vedlikehold, er det viktig å gjøre en helhetlig tilstandsanalyse. Avløpsrør er kun én del av byggets sanitær- og våtromsinstallasjoner. For å opprettholde riktig teknisk standard på våtrommet i sin helhet bør rehabilitering av avløpsrør ses i sammenheng med tilstand til for eksempel vannrør, sluk og tettesjikt. Det er lite hensiktsmessig kun å utføre relining dersom øvrige installasjoner trenger tilsvarende oppgradering i nærmeste framtid.

Tilstandsanalysen bør danne grunnlag for valg av utbedringsmetode, og bør som et minimum inkludere en vurdering av egenskaper i henhold til Tabell 17.

Tabell 17: Forutsetninger for rørføring



Bilde sakset fra SINTEF Fag – Utbedring av avløpsrør Relining – et alternativt til utskifting.

OBOS Prosjekt As sin tekniske vurdering

OBOS Prosjekt As har gjennomført en helhetlig vedlikeholdsplan og et VVS-forprosjekt for borettslaget, som begge anbefaler utskifting av vann- og avløpsinstallasjonene. Dette som følge av usikkerhet ved vannrørenes restlevetid. Vannrørene er også analysert av en uavhengig tredjepart (KIWA), som konkluderer med at restlevetiden til enkelte av vannrørene er kort, og at man ikke kan gi garantier for at vannrørene ellers har lang restlevetid. Det er derfor en reell risiko for at vannrørene må byttes innen kort tid.

Ved rehabilitering med Relining er det risiko for at deler av røranlegget ikke lar seg rørfornyes, i tillegg er det ikke gode nok løsninger på markedet i dag for eksisterende sluk. Vår oppfatning er derfor at dette alternativet gjør det utfordrende for borettslaget å ivareta vedlikeholdsplikten fullt ut.

OBOS Prosjekt As sin tekniske vurdering er derfor at borettslaget bør stemme for alternativ 2 - Full VVS.

*Se utfyllende informasjon under konklusjon.

Konklusjon

Analyseprøver tatt av vannrørene viser at rørene på Haugsten Borettslag slites ujevnt og på en måte som kalles «grop korrosjon». Dette er en lokal korrosjonsform som er karakterisert av groper i metallet som varierer i størrelse. I motsetning til generell korrosjon (jevn slitasje) vil gropkorrosjon ikke medføre en jevn og forutsigbar slitasje av godstykkelsen på rørene.

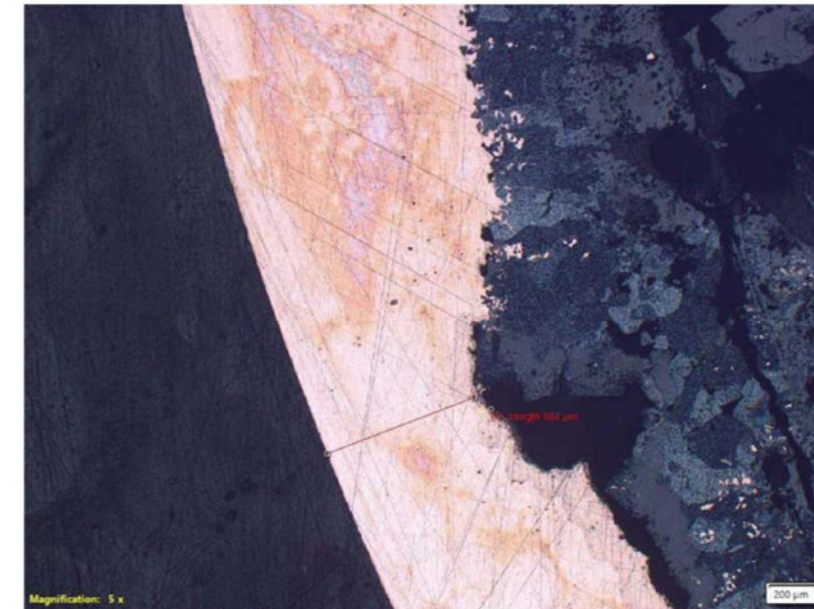


Figure 11: 11A: - 10: Kjeller varmtvann.

Bilde sakset fra KIWA rapport

Ved å bruke SINTEF sin metode for å beregne restlevetid på prøven med mest korrosjon (varmt vann kjeller), vil man på Haugsten får en forventet gjenværende levetid på 8 år, men dette varierer veldig, alt etter hvilke prøver man ser på. KIWA angir derfor at det er for stor variasjon i korrosjonsraten mellom områdene rørprøvene er tatt fra til å kunne gi en generell restlevetidsvurdering på hele systemet. De tar også forbehold om at selv om flere av prøvene viser gode resultater, kan det være områder der rørene er i dårligere tilstand enn der rørprøvene er tatt ut.

For borettslaget betyr dette at selv om forarbeidet med utredning og undersøkelser har vært omfattende og tidkrevende, har man ingen konkluderende resultater som peker i retting av hvilken metode for utbedring, som med *sikkerhet* kan anses å være den beste for borettslaget. Man må derfor forsøke å se alle forhold under ett, og gjøre en helhetlig vurdering av vannrør, avløpsrør, sluk og tilstand til beboernes wc- og våtrom og ønske om rehabilitering av disse i felleskap eller hver for seg. Samtidig må man ta i betraktning konsekvensene av langsiktig risiko og totaløkonomiske kostnader for beboerne.

Et økonomisk aspekt er hvis vannrørene har alvorlige skader eller er nær slutten av sin levetid, kan relining være en midlertidig løsning som bare utsetter behovet for fullstendig utskifting. I så tilfelle er det en reell risiko for at andelseierne får en totaløkonomisk dyrere løsning dersom det besluttes relining, så viser det seg at vannrørene må byttes innen kort tid. Man risikerer da i praksis å betale mye mer for vedlikeholdet totalt sett, enn man ville gjort om man skiftet alt fra start.

De kritiske grensesnittene er også viktig å vurdere. Styret skal ivareta «lagets» vedlikeholdsplikt og dette innebærer å holde ting i forsvarlig stand. Ved full utskifting blir alt nytt og laget har da nullstilt vedlikeholdet. Men ved strømperehabilitering kan det bli et dilemma dersom deler av røranlegget ikke lar seg rørfornye, eller at de eksisterende slukene står igjen. Tilstanden på disse vil jo da ikke bli utbedret.

For beboerne er det viktig å kjenne til at dersom man forårsaker lekkasje fra eget bad på grunn av feilaktig bruk og mangelfullt indre vedlikehold, vil man måtte bekoste nødvendige reparasjoner/utbedringer i egen leilighet, samt kan måtte bekoste utbedring av følgeskader i øvrige leiligheter.

Oppdragsgiver <i>Client</i> OBOS Prosjekt AS Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 Oslo		Utførende enhet/lab. <i>Department/laboratory responsible</i> Kiwa AS Materials Technology, Kongsberg	
Rapportnr. <i>Report no.</i> 23NO-00295OR01			
Tittel <i>Title</i> Restlevetidsvurdering av vannrør			
Dato utgitt <i>Date Issued</i> 24.01.2024	Utarbeidet av <i>Prepared by</i> Kristin Brandt	Godkjent av <i>Approved by</i> Jens Fredrik Blegstad	Innleveringsdato for prøve <i>Date of receipt of test object</i> 06.10.2023
Dato(er) testet <i>Date(s) Tested</i> 12.12.2023 – 22.01.2024	<i>Kristin Brandt</i>	<i>Jens Fredrik Blegstad</i>	Prøvetaking utført av Kiwa <i>Sampling by Kiwa</i> Nei No
Revisjonsnr. <i>Revision no.</i> 01	Konfig.kont. <i>Config.contr.</i> Ja Yes	Antall sider <i>No. of pages</i> 38	Ant. vedlegg <i>No. of append.</i> 1
Kopi nr. <i>Copy no.</i>	Akkreditert test (ISO 17025) <i>Accredited test (ISO 17025)</i> Nei No	Kundens ref. <i>Client's ref.</i> Andre Hauge Aanes	Bestillingsnr. <i>Order no.</i>
Fordeling <i>Distribution</i> Client			
Revisjonskommentar <i>Revision Comment</i> En setning i konklusjonen er endret for å fjerne misvisende levetidsestimat.			

Akkreditering innebærer at laboratoriet oppfyller de krav Norsk Akkreditering stiller til kompetanse og prøvingsystemer for de prøvinger akkrediteringen omfatter. Dette innebærer også at laboratoriet har et tilfredsstillende kvalitetssikringsystem og nødvendig sporbarhet til akkrediterte eller nasjonale laboratorier. Prøvingresultatene gjelder ute lukkende de prøvede objekter. Utdrag av rapporten må ikke gjengis uten skriftlig godkjenning fra Kiwa AS

Accreditation implies that the laboratory meets the requirements set by Norwegian Accreditation concerning competence and testing system for all the testing contained in the accreditation. It also states that the laboratory has a satisfactory quality assurance system and traceability to accredited or national laboratories. The results relate only to the items tested. The report shall not be reproduced except in full, without the written approval from AS

Kiwa AS

Postadresse:
Postboks 141 Økern
NO-0509 Oslo

Besøksadresse:
Kabelgaten 2,
NO-0580 Oslo

Tlf.: +47 22 86 50 00
E-post: firmapost@kiwa.com

Web: kiwa.no
Org.no: 976 491 696

Contents

1. Sammendrag	2
2. Referansedokumenter	2
3. Testprosedyre	2
4. Resultater	2
5. Konklusjon	5
Vedlegg 1: Makrobilder	6

1. Sammendrag

Kiwa AS ble bedt av OBOS AS om å foreta en restlevetidsvurdering av vannrørene i Haugsten borettslag. Rørene er av kobber og har vært i bruk siden 1969. Totalt 65 prøver er tatt ut, fordelt på flere forskjellige bygg og lokasjoner i byggene, og sendt til Kiwa for vurdering. Omfanget av rapporten er å foreta en makroskopisk undersøkelse av et tverrsnitt i hver av rørbitene for å se på reduksjon av godstykkelsen grunnet korrosjon.

2. Referansedokumenter

Stråby, K. og Fiskum, L. E. (2021) *Levetider for vann- og avløpsrør i bygninger – Resultater fra feltstudier*. Oslo: SINTEF akademisk forlag. Tilgjengelig fra: https://www.sintefbok.no/book/index/1297/levetider_for_vann_og_avloepsroer_i_bygninger_resultater_fra_feltstudier

3. Testprosedyre

Alle rørdelene ble først undersøkt for å se etter områder med synlige korrosjonskader. Området som ble valgt ut til undersøkelse i hver del er det området som ble antatt mest sannsynlig har blitt utsatt for korrosjon. For eksempel ble bøyde rør undersøkt i det bøyde området, og flere av loddeforbindelsene ble også undersøkt.

Delen av rørbiten som skulle undersøkes ble kappet ut og støpt i epoxy og slipt glatte. Tverrsnittet ble undersøkt i mikroskopet med totalt 50X forstørrelse. Området i tverrsnittet med mest korrosjon ble fotografert. Den største og minste godstykkelsen i tverrsnittet ble målt. Ettersom opprinnelig godstykkelse ikke er kjent ble største målte godstykkelse antatt å være tilnærmet lik opprinnelig godstykkelse.

4. Resultater

Rørbitene som er mottatt av Kiwa er i forskjellige størrelser og dimensjoner og kan sees i Figure 1. Den initielle undersøkelsen av rørbitene viser at de er preget av å ha vært i bruk i mange år. Flere av de har diverse merker og små skader i overflaten, og innvendig kan man i varierende grad se grønne merker i overflaten som tyder på korrosjon.



Figure 1: Rørdelene som mottatt.

Table 1 viser forskjellen mellom største målte godstykkelse og minste målte godstykkelse i hver av rørdelene. Differansen mellom dem er korrosjonsdybden i prøven. Makrobildene av hver prøve kan sees i Vedlegg 1.

Variasjonen i korrosjonsdybden varierer mye mellom prøvene fra minste dybde på 0,026 mm til største dybde på 1,237 mm. Generelt er prøvene merket «kjeller varmtvann» mest korrodert, mens prøvene merket «WC-rom» er mindre korrodert, men også her er det stor variasjon. Det har ikke vært observert tegn til hull i noen av prøvene.

Table 1: Oversikt over korrosjonsdybde i hver av prøvene.

Bygg	Beliggenhet	Største målte godstykkelse (mm)	Minste målte godstykkelse (mm)	Differanse (mm)	Differanse (%)
7A:	- 1: WC-rom kjeller	1,971	1,444	0,527	26,7 %
7A:	- 2: H0301 WC-rom	1,926	1,839	0,087	4,5 %
7A:	- 3: H0101 WC-rom	1,919	1,539	0,380	19,8 %
7B:	- 4: Kjeller varmtvann	1,375	1,230	0,145	10,5 %
7C:	- 5: Kjeller vanninntak Kv	1,964	1,817	0,147	7,5 %
7C:	- 6: Kjeller varmtvann	1,979	1,477	0,502	25,4 %
7C:	- 7: H0101 WC-rom	1,928	1,847	0,081	4,2 %
7C:	- 8: H0301 WC-rom	1,912	1,865	0,047	2,5 %
11A:	- 9: Kjeller vanninntak Kv	1,823	1,699	0,124	6,8 %
11A:	- 10: Kjeller varmtvann	1,920	0,683	1,237	64,4 %
11A:	- 11: H0101 WC-rom	1,937	1,884	0,053	2,7 %
11A:	- 12: H0402 WC-rom	1,893	1,872	0,021	1,1 %
11B:	- 13: Kjeller varmtvann	1,774	1,699	0,075	4,2 %
11C:	- 14: Kjeller varmtvann	1,954	1,460	0,494	25,3 %
11C:	- 15: H0302 WC-rom	1,928	1,897	0,031	1,6 %
11C:	- 16: H0402 WC-rom	1,886	1,860	0,026	1,4 %
13A:	- 17: Kjeller vanninntak Kv	1,993	1,763	0,230	11,5 %
13A:	- 18: Kjeller varmtvann	1,965	1,414	0,551	28,0 %

13A:	-	19: H0101 WC-rom	1,922	1,883	0,039	2,0 %
13A:	-	20: H0202 WC-rom	1,913	1,861	0,052	2,7 %
13B:	-	21: Kjeller varmtvann	1,626	1,023	0,603	37,1 %
13C:	-	22: H0101 WC-rom	1,909	1,759	0,150	7,9 %
13C:	-	23: H0401 WC-rom	1,856	1,794	0,062	3,3 %
13C:	-	24: Kjeller varmtvann	1,965	1,513	0,452	23,0 %
15A:	-	25: Kjeller varmtvann	1,924	1,834	0,090	4,7 %
15B:	-	26: Kjeller vanninntak Kv	1,989	1,825	0,164	8,2 %
15B:	-	27: Kjeller varmtvann	1,551	1,433	0,118	7,6 %
15B:	-	28: H0202 WC-rom	1,627	1,533	0,094	5,8 %
15B:	-	29: H0203 WC-rom	1,590	1,444	0,146	9,2 %
15C:	-	30: Kjeller varmtvann	1,569	1,509	0,060	3,8 %
15C:	-	31: H0402 WC-rom	1,540	1,373	0,167	10,8 %
15C:	-	32: H0202 WC-rom	1,525	1,384	0,141	9,2 %
17A:	-	33: Kjeller vanninntak Kv	1,922	1,746	0,176	9,2 %
17A:	-	34: Kjeller varmtvann	2,147	2,063	0,084	3,9 %
17A:	-	35: H0301 WC-rom	1,999	1,953	0,046	2,3 %
17A:	-	36: Bjørg Olsen, WC-rom	1,848	1,802	0,046	2,5 %
17B:	-	37: Kjeller varmtvann	1,515	1,432	0,083	5,5 %
17C:	-	38: Kjeller varmtvann	1,879	1,117	0,762	40,6 %
17C:	-	39: H0101 WC-rom	1,927	1,877	0,050	2,6 %
17C:	-	40: H0201 WC-rom	1,976	1,939	0,037	1,9 %
19A:	-	41: Kjeller varmtvann	1,533	1,430	0,103	6,7 %
19A:	-	42: H0202 WC-rom	1,691	1,629	0,062	3,7 %
19A:	-	43: Kjeller vanninntak Kv	1,980	1,884	0,096	4,8 %
19B:	-	44: Kjeller varmtvann	1,498	1,440	0,058	3,9 %
19B:	-	45: H0101 WC-rom	1,539	1,414	0,125	8,1 %
19B:	-	46: H0301 WC-rom	1,635	1,507	0,128	7,8 %
19C:	-	47: Kjeller varmtvann	1,559	1,269	0,290	18,6 %
19C:	-	48: H0102 WC-rom	1,451	1,335	0,116	8,0 %
19C:	-	49: H0203 WC-rom	1,527	1,382	0,145	9,5 %
21A:	-	50: Kjeller varmtvann	1,924	1,839	0,085	4,4 %
21A:	-	51: H0102 WC-rom	1,972	1,814	0,158	8,0 %
21A:	-	52: H0101 WC-rom	1,974	1,897	0,077	3,9 %
21B:	-	53: Kjeller varmtvann	1,520	1,207	0,313	20,6 %
21C:	-	54: Kjeller vanninntak Kv	2,000	1,881	0,119	6,0 %
21C:	-	55: Kjeller varmtvann	1,874	1,830	0,044	2,3 %
21C:	-	56: H0301 WC-rom	1,930	1,880	0,050	2,6 %
21C:	-	57: Svein Arnesen WC-rom	1,975	1,897	0,078	3,9 %
9A:	-	58: Kjeller vanninntak Kv	1,857	1,652	0,205	11,0 %
9A:	-	59: Kjeller varmtvann	1,998	1,891	0,107	5,4 %
9A:	-	60: H0101 WC-rom	1,173	1,109	0,064	5,5 %

9A:	-	61: H0202 WC-rom	1,941	1,847	0,094	4,8 %
9B:	-	62: Kjeller varmtvann	1,576	1,157	0,419	26,6 %
9C:	-	63: Kjeller varmtvann	1,890	1,789	0,101	5,3 %
9C:	-	64: H0202 WC-rom	1,939	1,822	0,117	6,0 %
9C:	-	65: H0402 WC-rom	1,969	1,883	0,086	4,4 %

5. Konklusjon

Kobber, som vannrørene i denne rapporten er laget av, er et relativt edelt metall og er derfor ikke spesielt sårbar mot generell (jevn) korrosjon. Den gjennomsnittlige godstykkelsen over større avstander i rørene ser derfor ikke ut til å være merkbart redusert.

Kobber er derimot sårbar for gropkorrosjon. Dette er en lokal korrosjonsform som er karakterisert av groper i metallet og kan derfor være vanskelig å se omfanget av på overflaten. Størrelse og dimensjon på gropene varierer slik at det som ser ut som små grønne flekker på overflaten kan skjule dype groper i materialet. I motsetning til generell korrosjon vil gropkorrosjon ikke medføre en jevn og forutsigbar reduksjon av godstykkelsen.

Korrosjonsundersøkelsene i denne rapporten viser i hovedsak gropkorrosjon. På grunn av den ujevne korrosjonen man ser i rørene kan man ikke være sikker på at makrobildene er tatt i områdene med de dypeste korrosjonsgropene. Godstykkelsen kan variere betydelig over små avstander, noe som gjør det svært krevende å finne området med størst skade. Det er derfor vanskelig å gi et riktig estimat på restlevetiden til vannrørene i denne rapporten.

En studie har blitt utført av SINTEF (Stråby og Fiskum, 2021) på liknende rørkvaliteter som i denne rapporten. I følge studien er levetiden til kaldtvannsrør estimert til 90–200 år, levetiden til varmtvannsrør er estimert til 71–167 år og levetiden varmtvannssirkulasjonsrør er 39–61 år. I den samme studien er minste akseptable godstykkelse satt til 0,5 mm som var antatt å være en relativt konservativ verdi. Beregningene i studien forutsetter at korrosjonsprosessen i rørene er lineær og vil foregå i samme tempo i framtiden. Ved å bruke samme forutsetninger på prøven med mest korrosjon i denne rapporten vil man få en gjenværende levetid på 8 år, men levetiden vil variere mye alt etter hvilken prøve man ser på. Det er altså for stor variasjon i korrosjonsraten mellom områdene rørpøvene er tatt fra til å gi en generell restlevetidsvurdering på hele rørsystemet.

Tendensen i målingene er at prøvene merket «Kjeller varmtvann» har størst grad av korrosjon, prøvene merket «WC-rom» har med noen unntak generelt lite korrosjon, og prøvene merket «Kjeller vanninntak Kv» ligger midt på treet. Det man kan merke seg er at ingen av prøvene i denne rapporten har en målt godstykkelse under 0,5 mm og alle bortsett fra en prøve har en gjenværende godstykkelse over 1 mm. Tatt i betraktning at rørene har vært i bruk siden 1969 kan dette ansees som som relativt gode resultater.

Ut ifra undersøkelsene som er foretatt i denne rapporten kan det se ut som rørene har noen år igjen før det oppstår lekkasje, men det kan ikke garanteres. Varmtvannsrørene i kjellerene er de mest kritiske, men på grunn av den uforutsigbare korrosjonsformen er det ikke fastsatt noen gjenværende levetid. Selv om flere av prøvene viser gode resultater når det gjelder korrosjon, kan man aldri utelukke at det er områder i rørene som har større skader enn det som er påvist i denne undersøkelsen.

Vedlegg 1: Makrobilder

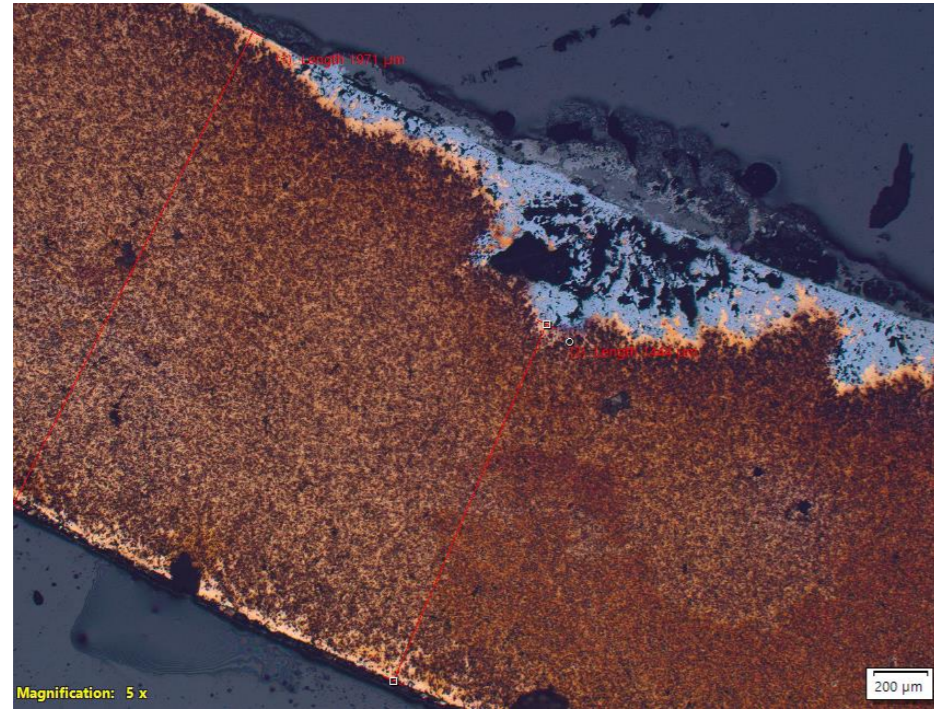


Figure 2: 7A: - 1: WC-rom kjeller.

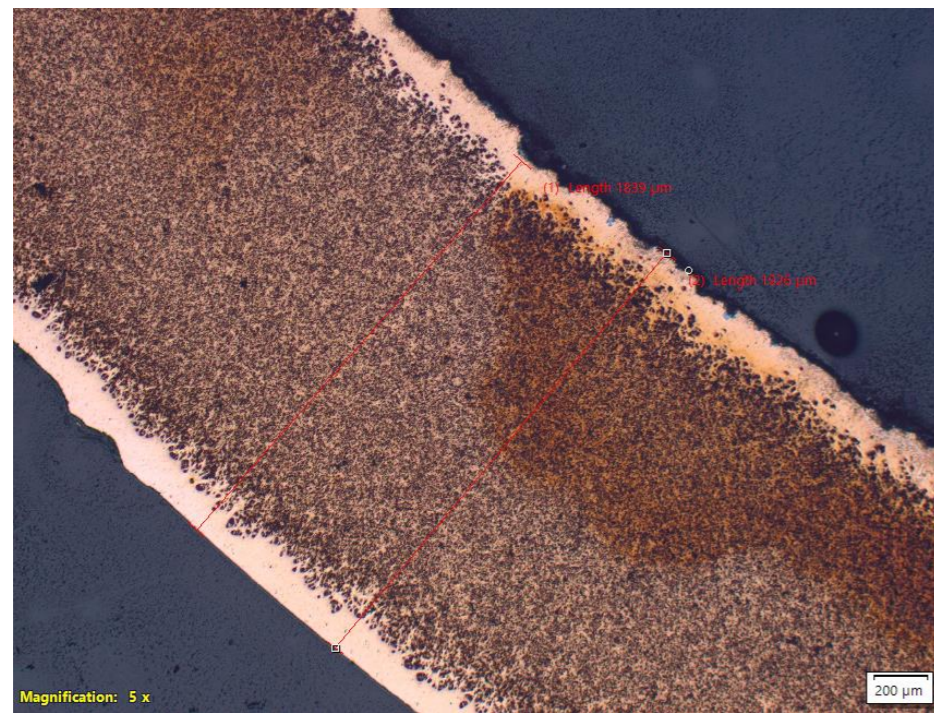


Figure 3: 7A: - 2: H0301 WC-rom.

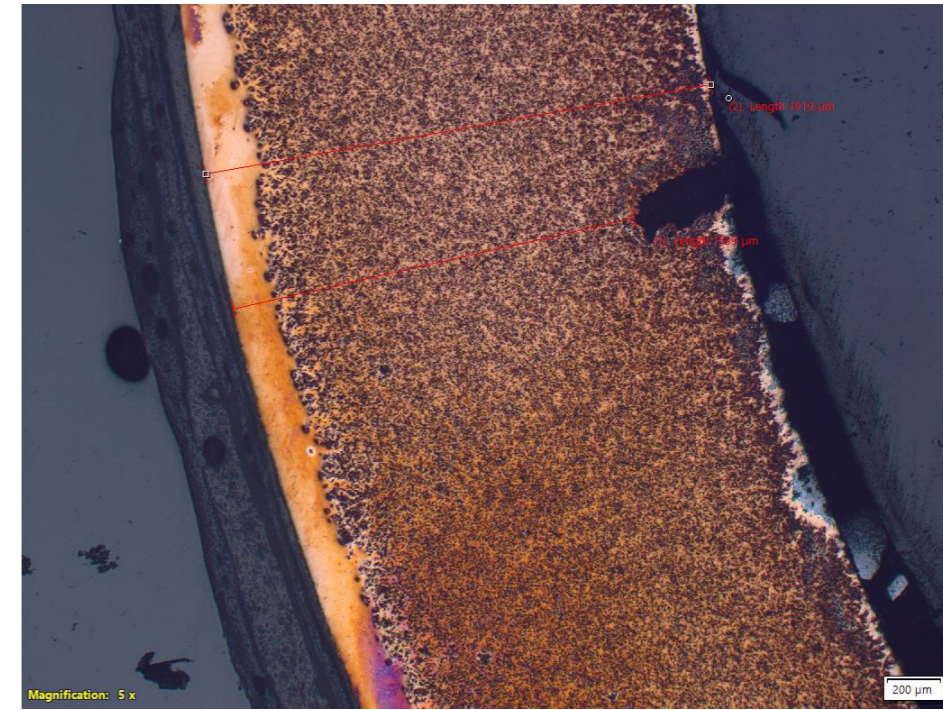


Figure 4: 7A: - 3: H0101 WC-rom.

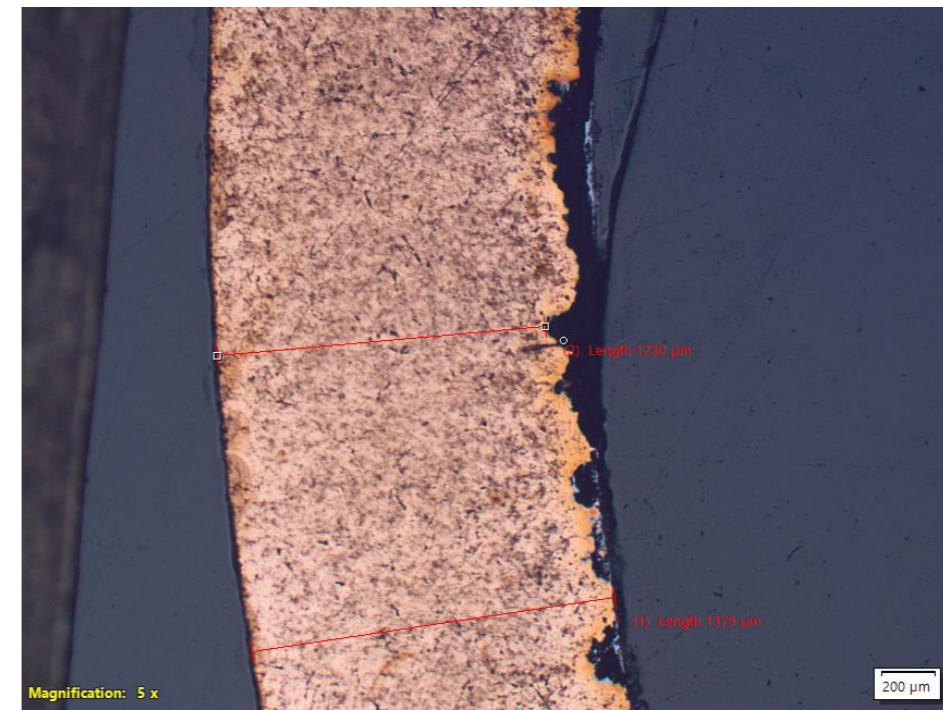


Figure 5: 7B: - 4: Kjeller varmtvann.

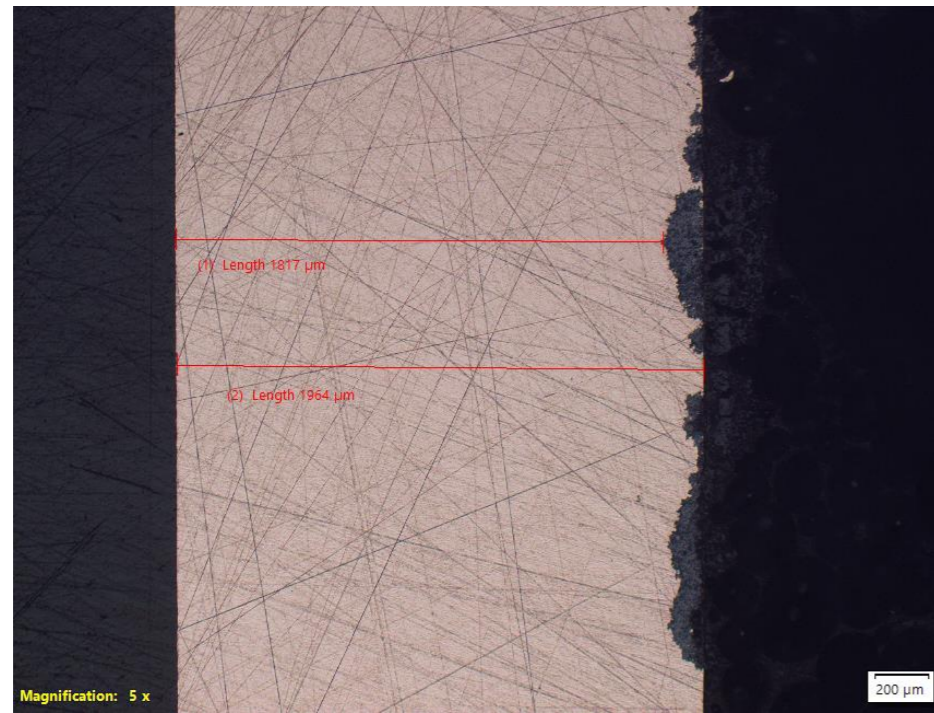


Figure 6: 7C: - 5: Kjeller vanninntak Kv

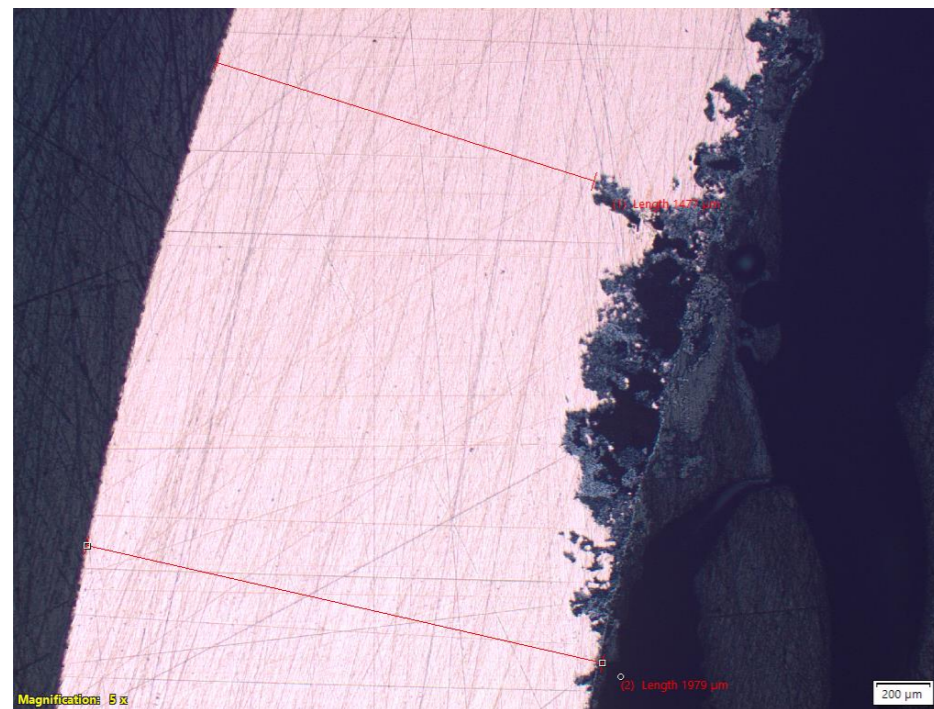


Figure 7: 7C: - 6: Kjeller varmtvann.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Haugsten Borettslag**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Haugsten Borettslag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Haugsten Borettslag

Møtedato: 09.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Zoe kirken, Sellebakk

Til stede: 54 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 58 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine Chaparian- Ludvigsen.

Møtet ble åpnet av Martin Hauslo.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Wiggo Krogstad foreslått.

Vedtak: Vedtatt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Vedtatt

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

Som fører av protokoll ble Christer Alme foreslått. Som protokollvitne ble

Morten Lønning, Sara M K Hermansen og Karianne Aasen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Note 10 må rettes

Vedtatt godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 357 000,-.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Forslag om omdisponering av udisponerte del av lån opptatt i 2020

Midler brukt i 2020;

Brannalarmanlegg, Ventilasjonshatter mv tak, støping av 2 kjellergulv,

Konsulentonorar. Kr. 2.667.817,-

Gjenstående tiltak;

Støping av kjellergulv/fukt i kjellere, Nye dører i kjellere,

Prosjektadministrasjon. Tillagt Byggindeks (2020-2024) 22,8%

og sikring tillegg 10% kr. 2.846.372,-

Til sammen kr. 5.514.189,-

Styrets innstilling

Styret ber om Generalforsamlings fullmakt til å omdisponere ubenyttede midler av lån på kr 9 mill. kroner av 2020 til andre prioriterte vedlikeholdsoppgaver.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas

Vedtak: Styrets innstilling vedtas

8. Retningslinjer og trivselsregler for bruk av Vibbo

Bakgrunn:

Vibbo har etablert seg som en viktig plattform for kommunikasjon og informasjonsutveksling blant beboerne i borettslaget. Imidlertid er det behov for klare retningslinjer og trivselsregler for å sikre en positiv og respektfull bruk av denne digitale oppslagstavlen.

Forslag:

Styret foreslår at borettslaget utvikler og iverksetter tydelige retningslinjer og trivselsregler for bruk av Vibbo. Disse retningslinjene bør inkludere følgende punkter:

1. Respekt og hensyn: Beboere oppfordres til å vise respekt og hensyn i all kommunikasjon på Vibbo. Dette innebærer å unngå bruk av støtende språk, personangrep eller annen upassende oppførsel.

2. Relevans: Innlegg og kommentarer på Vibbo bør være relevante for borettslaget og dets beboere. Unødvendig eller irrelevant informasjon bør unngås for å opprettholde en oversiktlig og nyttig plattform. Husk at Vibbo er ment å være en digital oppslagstavle og ikke et diskusjonsforum.

3. Rettigheter og ansvar: Beboerne bør være klar over sine rettigheter og ansvar når de deltar på Vibbo. Dette inkluderer å respektere andres privatliv, ikke spre falske opplysninger og følge gjeldende lover og regler for digital kommunikasjon.

4. Moderasjon: Det bør utnevnes en eller flere moderatorer som er ansvarlige for å overvåke innholdet på Vibbo og sikre at retningslinjene blir fulgt. Moderatorer bør være nøytrale og håndheve reglene på en rettferdig måte.

5. Overholdelse av norsk lov: Det presiseres at all aktivitet og kommunikasjon på Vibbo skal være i samsvar med gjeldende norsk lov, borettslagsloven, borettslagets vedtekter og trivselsregler. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, lover om ytringsfrihet, personvern og ærekrenkelse.

6. Konsekvenser av regelbrudd: Brudd på retningslinjene og trivselsreglene for bruk av Vibbo kan føre til konsekvenser, inkludert, men ikke begrenset til midlertidig eller permanent utestengelse fra plattformen. En klar prosedyre for behandling av brudd og påfølgende konsekvenser bør etableres, og disse bør håndheves rettferdig og konsekvent av moderatorer eller styret ut ifra alvorlighetsgrad.

Fordeler:

1. Bedre kommunikasjon: Tydelige retningslinjer vil bidra til å skape et trygt og inkluderende miljø på Vibbo, noe som vil fremme effektiv kommunikasjon og informasjonsutveksling blant beboerne.

2. Felles forståelse: Ved å etablere klare retningslinjer og trivselsregler, vil alle beboere ha en felles forståelse av forventet oppførsel på Vibbo, noe som kan redusere konflikter og misforståelser.

3. Trivsel: Tydelige retningslinjer og trivselsregler vil bidra til å skape et trivelig og trygt miljø på Vibbo, der alle beboere kan føle seg velkomne og respektert. Dette vil fremme et positivt samfunnsinn og styrke båndene mellom naboer, noe som vil bidra til å øke trivselen og livskvaliteten i borettslaget.

4. Beskyttelse av privatliv: Retningslinjer for personvern vil bidra til å beskytte beboernes personlige opplysninger og sikre at sensitiv informasjon ikke deles uautorisert på plattformen.

Styrets innstilling

Vi oppfordrer generalforsamlingen til å vedta disse retningslinjene for å sikre en positiv og konstruktiv bruk av Vibbo i borettslaget.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Vedtak: Retningslinjer vedtatt

9. Forslag : Vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner, forslaget krever 2/3 flertall

Beskrivelse

Følgende forslag skal behandles på Haugsten Borettslag Generalforsamling den 09.04.2024. På valg: Eksterne, og interne styremedlemmer, spesielt styreleder. Valg komiteen skal ikke sette opp forslag på eksterne navn til styreleder, eller styremedlemmer til valg på en generalforsamling, så lenge det er interne andelseiere som vil ta vervet. Det skal heller ikke taes hensyn til at det kommer et benkeforslag fra en andelseier med et eksternt navn som det skal stemmes over. Interne andelseier skal ha fortrinns rett i alle valg. Begrunnelse til forslaget er. Ekstern styremedlem har ikke samme følelse for borettslaget hun eller henne skal gjøre jobben for. Det å sitte i styre skal frembringe tillit, og lojalt samholdighet. Styremedlem er ikke et yrke, men en tillitserklæring fra generalforsamlingen. Forslaget er lagt fram av Rune LunnerTheodor kollersv 21 a.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at forslaget vil begrense mulighetene til å fremme gode kandidater, det er alltid beboerflertallet som beslutter vedtak og stemmer over hvem som skal bekle de ulike vervene i borettslaget gjennom generalforsamling. Jmf borretslagsloven§ 7-2.

Møterett

(1) Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og røysterett. Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigarens husstand har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Styret har tillit til at beboerflertallet stemmer ut ifra et fritt ståsted, og stemmer på den kandidaten de opplever som mest egnet for borettslaget. Det strider med borettslagsloven å gi valgkomiteen en myndighet som begrenser andelseiers rettigheter.

Styrets innstilling er at vedtekter forblir uendret.

Forslag til vedtak

Det foreslås at vedtektene forblir uendret

Vedtak: Saken skal behandles selv om forslagsstiller trekker saken.

Vedtektene forblir uendret 37 stemmer

10. Forslag på vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner. Forslaget krever 2/3 flertall

Beskrivelse

Opprette en kontroll komite bestående av 3-4 andelseiere fra Haugsten brl. Komiteen skal være nøytralt, og skal ha fullmakt til innkalle til beboermøte. Kontrollkomiteen skal ligge under generalforsamlingen som Haugsten borettslag øverste bestemmende organ. Komiteen skal jobbe med styrebehandlinger, og beslutninger som det har gitt en kaotisk situasjon. Dette forslag kommer i forbindelse med alle den usikre, kaotiske situasjoner som har vært i de senere år. Hilsen Rune Lunner Theodor Kollersv 21 A

Styrets innstilling

Styret i et borettslag har et mandat som omfatter å ivareta borettslagets interesser, sørge for forsvarlig drift og forvaltning av borettslaget, samt å følge opp vedtak fattet av generalforsamlingen. Styret skal også ta beslutninger om økonomi, vedlikehold,

sikkerhet, rettigheter og plikter for beboerne, samt andre saker som angår borettslaget. Dette er blant annet hjemlet i lov om borettslag

§ 8-8. *Oppgaver for styret*, borettslagets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling.

Borettslagsloven § 8-8. Oppgaver for styret

Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

I forslaget fra Rune Lunner pekes det på alle de usikre, kaotiske situasjonene som har vært de senere år. Det sies ingen ting om hva han henviser til.

Styret kjenner seg ikke igjen i denne beskrivelsen. Det kommer tydelig frem av regnskap hva styret har bruk midler til, det kommer frem av årsberetning hva styret har jobbet med, det kommer frem av vedlikeholdsplan hva vi skal jobbe med, det kommer frem av vedlikeholdsnøkkelen hva vi kan forvente av vedlikehold som kommer.

Styret har jobbet ut fra mandatet de er gitt, styret har ikke omdisponert midler i forhold til besluttet budsjett av generalforsamling 2023. Styret har fortsatt i den retning som generalforsamlingen 2023 satt. Er det slik at Rune Lunner har mistillit til styret og det arbeid/vedtak styret har utført ville det vært naturlig og fremme et mistillitsforslag på styret.

Styret kan ikke se nødvendigheten av og utvide borettslaget tillitsvalgte med 3-4 personer i form av en kontrollkomite den tid det ikke fremkommer konkrete saker som sår tvil om at styret har utført oppgaver og vedtak innenfor mandatet og rettingen som er satt av generalforsamlingen 2023.

Styrets innstilling er at vedtekter forblir uendret.

Forslag til vedtak

Det foreslås at vedtektene forblir uendret

Vedtak: Saken trukket av forslagsstiller

11. Forslag på vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner. Forslaget krever 2/3 flertall

Beskrivelse

Det skal innføres andelseiernes tale på 30 minutter i programmet til generalforsamlingen. Minimumstiden for tale skal være på 3 minutter. De som har noe på hjertet skal få lov til å ytre seg. Det skal ikke klubbes, eller stoppes under talen. Ordet er fritt prinsippet.

Hvor jeg kommer dette forslag er: Mye frustrasjon blant andels eiere, og mange av disse personer møter sjeldent styre face to face.

Forslagsstiller er.

Rune Lunner

Theodor kollersv 21 A

Styrets innstilling

Generalforsamlingen har et krav hjemlet i loven og borettslagets vedtekter til hvilke saker som generalforsamlingen skal og kan behandle.

· I innkallingen skal det komme tydelig frem hvilke saker som skal behandles på Generalforsamlingen.

· Saker som andelseier ønsker å ta opp på generalforsamlingen skal komme frem av innkallingen.

· Vedtak kan ikke gjøres i saker som ikke følger av innkallingen med mindre alle andelseieresamtykker til at det kan gjøres vedtak.

En appell eller fri tale hører et beboermøte til og hører ikke inn under det som er hjemlet i loven eller vedtekter om hva generalforsamlingen skal og kan behandle.

Styret foreslår at saken forkastes

Forslag til vedtak

Forslaget foreslås forkastet

Vedtak: Saken trukket av forslagsstiller

12. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Christer Alme og Einar Johannsen foreslått.

Vedtak: Christer Alme ble stemt inn som styreleder

B Som styremedlem for 1 år, ble Sara M.K. Hermansen foreslått.

Vedtak: Sara M. K. Hermansen stemmes inn som styremedlem

C Som varamedlem for 1 år, ble Thor Bjørnfeldt Andersen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Geir Weme-Nilsen foreslått.

Vedtak: Geir Weme-Nilsen og Thor Andersen stemmes inn som varamedlemmer

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Christer Alme

Varadelegert Einar Johannessen

Vedtak: Vedtatt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år: Eva Einarsen, Jorunn Stensrud og Morten Lønning ble foreslått

Vedtak: Forslaget vedtas

Møtet ble hevet kl.: 19:35. Protokollen signeres av

Møteleder

Fører av protokollen

Navn: Wiggo Krogstad/s/

Navn: Christer Alme/s/

Protokollvitne

Protokollvitne

Navn:

Karianne Aasen/s/

Morten Lønning/s/

Navn:

Sara M K . Hermansen/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse
Leder	Christer Alme	Th. Kollers vei 21 C
Styremedlem	Sara M. K. Hermansen	Th. Kollers vei 13 C
Styremedlem	Willy Haakafoss	Th. Kollers vei 11 A
Styremedlem	Einar Johannessen	Th. Kollers vei 7 A
Styremedlem	Svein Arne Andersen	Th. Kollers vei 21 C

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3537

Haugsten Borettslag

Velkommen til årsmøte i Haugsten 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:

9. april 2024 kl. 18:00, Zoe kirken på Sellebakk.

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. Forslag om omdisponering av udisponert del av lån opptatt i 2020 på 9 mill. kroner Forslagsstiller; Styret.
8. Retningslinjer og trivselsregler for bruk av Vibbo
9. Forslag : Vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner. , forslaget krever 2/3 flertall
10. Forslag på vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner. Forslaget krever 2/3 flertall
11. Andelseiers tale, forslag av Rune Lunner, forslaget krever 2/3 flertall
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Haugsten 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Wiggo Krogstad er foreslått

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Christer Alme foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3537 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 357 000,-

Styrets innstilling

Styrehonorarer er foreslått økt grunnet annet arbeid i tillegg til styrearbeid, varsling, kontakt med beboere i forbindelse med rør prøver, oppgaver og møter i forbindelse med Engelsviken rør, OBOS - prosjekt og Kiwa i forbindelse med rør prøver. kontakt håndverkere vedrørende skadesaker, etc. I dette arbeidet er det lagt ned mange timer av henholdsvis Willy, Einar, Christer og Martin. Varamedlemmene har tillegg bidratt mye i de forannevnte oppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 357 000,-

Sak 7

Forslag om omdisponering av udisponert del av lån opptatt i 2020 på 9 mill. kroner Forslagsstiller; Styret.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Midler brukt i 2020;

Brannalarmanlegg, Ventilasjonshatter mv tak, støping av 2 kjellergulv,

Konsulentonorar. Kr. 2.667.817,-

Gjenstående tiltak;

Støping av kjellergulv/fukt i kjellere, Nye dører i kjellere,

Prosjektadministrasjon. Tillagt Byggindeks (2020-2024) 22,8%

og sikringtillegg 10% kr. 2.846.372,-

Til sammen kr. 5.514.189,-

Styrets innstilling

Styret ber om Generalforsamlings fullmakt til å omdisponere ubenyttede midler av lån på kr 9 mill. kroner av 2020 til andre prioriterte vedlikeholdsoppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 8

Retningslinjer og trivselsregler for bruk av Vibbo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Vibbo har etablert seg som en viktig plattform for kommunikasjon og informasjonsutveksling blant beboerne i borettslaget. Imidlertid er det behov for klare retningslinjer og trivselsregler for å sikre en positiv og respektfull bruk av denne digitale oppslagstavlen.

Forslag:

Styret foreslår at borettslaget utvikler og iverksetter tydelige retningslinjer og trivselsregler for bruk av Vibbo. Disse retningslinjene bør inkludere følgende punkter:

1. Respekt og hensyn: Beboere oppfordres til å vise respekt og hensyn i all kommunikasjon på Vibbo. Dette innebærer å unngå bruk av støtende språk, personangrep eller annen upassende oppførsel.
2. Relevans: Innlegg og kommentarer på Vibbo bør være relevante for borettslaget og dets beboere. Unødvendig eller irrelevant informasjon bør unngås for å opprettholde en oversiktlig og nyttig plattform. Husk at Vibbo er ment å være en digital oppslagstavle og ikke et diskusjonsforum.
3. Rettigheter og ansvar: Beboerne bør være klar over sine rettigheter og ansvar når de deltar på Vibbo. Dette inkluderer å respektere andres privatliv, ikke spre falske opplysninger og følge gjeldende lover og regler for digital kommunikasjon.
4. Moderasjon: Det bør utnevnes en eller flere moderatorer som er ansvarlige for å overvåke innholdet på Vibbo og sikre at retningslinjene blir fulgt. Moderatorer bør være nøytrale og håndheve reglene på en rettferdig måte.
5. Overholdelse av norsk lov: Det presiseres at all aktivitet og kommunikasjon på Vibbo skal være i samsvar med gjeldende norsk lov, borettslagsloven, borettslagets vedtekter og trivselsregler. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, lover om ytringsfrihet, personvern og ærekrenkelse.
6. Konsekvenser av regelbrudd: Brudd på retningslinjene og trivselsreglene for bruk av Vibbo kan føre til konsekvenser, inkludert, men ikke begrenset til midlertidig eller permanent utestengelse fra plattformen. En klar prosedyre for behandling av brudd og påfølgende konsekvenser bør etableres, og disse bør håndheves rettferdig og konsekvent av moderatorer eller styret ut ifra alvorlighetsgrad.

Fordeler:

1. Bedre kommunikasjon: Tydelige retningslinjer vil bidra til å skape et trygt og inkluderende miljø på Vibbo, noe som vil fremme effektiv kommunikasjon og informasjonsutveksling blant beboerne.
2. Felles forståelse: Ved å etablere klare retningslinjer og trivselsregler, vil alle beboere ha en felles forståelse av forventet oppførsel på Vibbo, noe som kan redusere konflikter og misforståelser.
3. Trivsel: Tydelige retningslinjer og trivselsregler vil bidra til å skape et trivelig og trygt miljø på Vibbo, der alle beboere kan føle seg velkomne og respektert. Dette vil fremme et positivt samfunnsinn og styrke båndene mellom naboer, noe som vil bidra til å øke trivselen og livskvaliteten i borettslaget.
4. Beskyttelse av privatliv: Retningslinjer for personvern vil bidra til å beskytte beboernes personlige opplysninger og sikre at sensitiv informasjon ikke deles uautorisert på plattformen.

Styrets innstilling

Vi oppfordrer generalforsamlingen til å vedta disse retningslinjene for å sikre en positiv og konstruktiv bruk av Vibbo i borettslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 9

Forslag : Vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner. , forslaget krever 2/3 flertall

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Følgende forslag skal behandles på Haugsten Borettslag Generalforsamling den 09.04.2024.

På valg:

Eksterne, og interne styremedlemmer, spesielt styreleder.

Valg komiteen skal ikke sette opp forslag på eksterne navn til styreleder, eller styremedlemmer til valg på en generalforsamling, så lenge det er interne andelseiere som vil ta vervet. Det skal heller ikke taes hensyn til at det kommer et benkeforslag fra en andelseier med et eksternt navn som det skal stemmes over. Interne andelseier skal ha fortrinns rett i alle valg.

Begrunnelse til forslaget er: Ekstern styremedlem har ikke samme følelse for borettslaget hun eller henne skal gjøre jobben for. Det å sitte i styre skal frembringe tillit, og lojalt samhörighet. Styremedlem er ikke et yrke, men en tillitserklæring fra generalforsamlingen.

Forslaget er lagt fram av Rune LunnerTheodor kollersv 21 a.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at forslaget vil begrense mulighetene til å fremme gode kandidater, det er alltid beboerflertallet som beslutter vedtak og stemmer over hvem som skal bekle de ulike vervene i borettslaget gjennom generalforsamling. Jmf borrettslagsloven § 7-2. Møterett

(1) Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og røysterett.- Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigarens husstand har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Styret har tillit til at beboerflertallet stemmer ut ifra et fritt ståsted, og stemmer på den kandidaten de opplever som mest egnet for borettslaget. Det strider med borettslagsloven å gi valgkomiteen en myndighet som begrenser andelseiers rettigheter.

Styrets innstilling er at vedtekter forblir uendret.

Forslag til vedtak

Det foreslåes at vedtektene forblir uendret

Sak 10

Forslag på vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner. Forslaget krever 2/3 flertall

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Opprette en kontroll komite bestående av 3-4 andelseiere fra Haugsten brl. Komiteen skal være nøytralt, og skal ha fullmakt til innkalle til beboermøte. Kontrollkomiteen skal ligge under generalforsamlingen som Haugsten borettslag øverste bestemmende organ. Komiteen skal jobbe med styrebehandlinger, og beslutninger som det har gitt en kaotisk situasjon. Dette forslag kommer i forbindelse med alle den usikre, kaotiske situasjoner som har vært i de senere år. Hilsen Rune Lunner Theodor Kollersv 21 A

Styrets innstilling

Styret i et borettslag har et mandat som omfatter å ivareta borettslagets interesser, sørge for forsvarlig drift og forvaltning av borettslaget, samt å følge opp vedtak fattet av generalforsamlingen. Styret skal også ta beslutninger om økonomi, vedlikehold, sikkerhet, rettigheter og plikter for beboerne, samt andre saker som angår borettslaget. Dette er blant annet hjemlet i lov om borettslag

§ 8-8.Oppgaver for styret, borettslagets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling.

Borettslagsloven § 8-8.Oppgaver for styret

Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

I forslaget fra Rune Lunner pekes det på alle de usikre, kaotiske situasjonene som har vært de senere år. Det sies ingen ting om hva han henviser til.

Styret kjenner seg ikke igjen i denne beskrivelsen. Det kommer tydelig frem av regnskap hva styret har bruk midler til, det kommer frem av årsberetning hva styret har jobbet med, det kommer frem av vedlikeholdsplan hva vi skal jobbe med, det kommer frem av vedlikeholdsnøkkelen hva vi kan forvente av vedlikehold som kommer.

Styret har jobbet ut fra mandatet de er gitt, styret har ikke omdisponert midler i forhold til besluttet budsjett av generalforsamling 2023. Styret har fortsatt i den retning som generalforsamlingen 2023 satt. Er det slik at Rune Lunner har mistillit til styret og det arbeid/vedtak styret har utført ville det vært naturlig og fremme et mistillitsforslag på styret.

Styret kan ikke se nødvendigheten av og utvide borettslaget tillitsvalgte med 3-4 personer i form av en kontrollkomite den tid det ikke fremkommer konkrete saker som sår tvil om at styret har utført oppgaver og vedtak innenfor mandatet og rettingen som er satt av generalforsamlingen 2023.

Styrets innstilling er at vedtekter forblir uendret.

Forslag til vedtak

Det foreslås at vedtektene forblir uendret

Sak 11

Andelseiers tale, forslag av Rune Lunner, forslaget krever 2/3 flertall

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det skal innføres andelseiernes tale på 30 minutter i programmet til generalforsamlingen. Minimumstiden for tale skal være på 3 minutter. De som har noe på hjertet skal få lov til å ytre seg. Det skal ikke klubbes, eller stoppes under talen. Ordet er fritt prinsippet.

Hvor jeg kommer dette forslag er: Mye frustrasjon blant andels eiere, og mange av disse personer møter sjeldent styre face to face.

Forslagsstiller er:

Rune Lunner

Theodor kollersv 21 A

8 av 32

Styrets innstilling

Generalforsamlingen har et krav hjemlet i loven og borettslagets vedtekter til hvilke saker som generalforsamlingen skal og kan behandle.

· I innkallingen skal det komme tydelig frem hvilke saker som skal behandles på Generalforsamlingen.

· Saker som andelseier ønsker å ta opp på generalforsamlingen skal komme frem av innkallingen.

· Vedtak kan ikke gjøres i saker som ikke følger av innkallingen med mindre alle andelseieresamtykker til at det kan gjøres vedtak.

En appell eller fri tale hører et beboermøte til og hører ikke inn under det som er hjemlet i loven eller vedtekter om hva generalforsamlingen skal og kan behandle.

Styret foreslår at saken forkastes

Forslag til vedtak

Forslaget foreslås forkastet

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sara Maria Karlsson Hermansen
- Thor Bjørnfeldt Andersen

Sak 13

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:

- Christer Alme

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Einar Johannessen

9 av 32

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Andreas Hauslo	Råkollveien 18 C
Styremedlem	Christer Alme	Theodor Kollers Vei 21 C
Styremedlem	Svein Andersen	Theodor Kollers Vei 21 C
Styremedlem	Willy Johannes Haakafoss	Theodor Kollers Vei 11 A
Styremedlem	Einar Johannessen	Theodor Kollers Vei 7 A
Varamedlem	Thor Bjørnfeldt Andersen	Theodor Kollers Vei 21 C
Varamedlem	Morten Lønning	Theodor Kollers Vei 7 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Martin Andreas Hauslo	Råkollveien 18 C
Varadelegert	Willy Johannes Haakafoss	Theodor Kollers Vei 11 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post haugsten@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Haugsten Borettslag

Borettslaget består av 210 andelsleiligheter. Haugsten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950127848, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
303 1315

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Haugsten Borettslag har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 17 styremøter i tillegg til flere arbeidsmøter, kontraktsmøter og møter med ulike leverandører gjennom perioden. Styret legger ned en betydelig arbeidsinnsats for borettslaget som kommer alle beboere til gode. Styret har jobbet med følgende saker i løpet av 2023:

VVS – prosjekt

Prosjektet ble utvidet til å inkludere et alternativ for strømpetrekking, det ble gjennomført rørprøver, tilbudsbeifaring og arbeidsmøter. Det er lagt ned et betydelig arbeid av alle parter i dette arbeidet, fortsatt så gjenstår selve prosjektet.

Ei-bil lading

Elaway har varslet at dagens avtale ikke vil bli videreført og er sagt opp av Elaway. Styret har innhentet tilbud på Ei-bil lading fra andre tilbydere i tillegg til nytt tilbud med endrede vilkår fra Elaway.

Obos høstseminar

Styreleder deltok i konkurranse på høstseminar på vegne av Haugsten borettslag i regi av OBOS, det ble gjennomført 9 seminarer i 8 ulike byer i Norge, hvor Haugsten var en av delvinnerne.

Premien, en sum tilsvarende et års forbruk av en spesiell felle for gnager fra Anticimex verdi 15900,- eks mva. Beløpet ble trukket fra den løpende avtalen vi har med Anticimex. Alle delvinnere konkurrerte om hovedpremie, igjen var det Haugsten borettslag som stakk av med seieren og vi vant 50 000,-

Av disse pengene er det kjøpt inn litt til velferdsrommet.

Styret arrangerte julegrantenning, finansiert av premiepengene. Det er en del igjen av premiepengene, styret har gjort et vedtak på at disse pengene ikke skal gå til drift, men komme beboere til gode i form av sosiale settinger og utstyr/gjenstander som beboere kan nyttiggjøre seg av.

Velferdsrommet

Frivillighetssentralen har mandagstreff for våre beboere her annenhver mandag med godt oppmøte.

Flere beboere har benyttet seg av muligheten til å låne velferdsrommet.

HMS

Vernerunder tas i henhold til HMS-modulen. Kontroller og oppfølging gjennomføres og dokumenteres.

HMS – jobbes det med systematisk, og er alltid et tema på styremøter.

Brannforebyggende tiltak – beboere informeres jevnlig om branninstruksen via beboerinformasjonen, informasjonen om avstillingsrutine er blant annet oppdatert.

Vaktmestertjenesten

Vaktmester utfører kontinuerlig vedlikehold i tillegg til de vanlige vaktmesteroppgavene. Vaktmestertjenesten har skiftet en del teglsteiner. Vaktmestertjenesten har bistått flere beboere. Renbolig klippet gress i vaktmesters ferieuker. Høsten 2023 ble det inngått avtale med en fast vikar til vaktmestertjenesten.

Økonomi

Økonomistyring er en fast behandlingspost på styremøtene.

Vedlikehold

Hovedfokus har vært skifte av teglstein, skiftet silikon-fuger vinduer østvegg blokk 7 og 13, noe utbedringer på garasjer, noe oppmerking av parkeringsplasser, flytting av steiner for å hindre parkering på plen og fjerning av eldre bed. Tiltak mot kjøring over plen.

Styret har utarbeidet en oppdatert liste for vedlikehold,

1. Fortsett arbeidet med å skifte silikon-fuger vinduer.
2. Fuktskade kjellere: Støping av 6 kjellergulv og drenering plen til kum.
3. Brannsikring;
 - a) utskifting av 48 kjellerdører til B60.
 - b) batteriskift (brannvarsler og brannsentraler) 3år. Dette blir utført uke 15, 2024.
4. VVS-prosjekt; Relining/strømpe. Dette prosjektet vil forgå parallelt med annet vedlikeholdsarbeid i 2024/2025.
5. Radiatorer i alle bygg; Rensing og nødvendig fornyelse.
6. Varmevekslere i kjellerne er modne for utskifting, i forbindelse med det nye energi-direktivet må vi se på ulike løsninger for å møte disse.
7. Utskifting av elektrisk utstyr i kjellerne; Taklamper, brytere, kontakter, koblingsbokser. Utbedring av avvik.
8. Låssystem. Oppganger og til alle leiligheter. OBOS-løsning hoveddører.
9. Garasjer og vedlikehold. Befaring nødvendig, men vi vet at;
 - A) bygg 10 omfattende rehab. Tak og vegger.
 - B) Utskifting av bord med råte, hele felt og enkeltbord.
 - C) Drenering slutføres ved garasjer mot bekken.
 - D) Alle tak og takrenner -vurdere rehab.
 - E) Maling av alle garasjer.
10. Teglstein fasader: Fullføre utskifting av ødelagte stein på blokk 11 og utskifte ødelagt stein på sydvegg og østvegg blokk 21.
11. Oppmerking parkeringsplasser
12. Utbedring av plener; Jord i gropene m/såing på vårparten
13. Lekeplassen; Flytting av vippehuske til fjernet apparat.
14. Klargjøre ustelte blomsterbed til «kjøkkenhage» for interesserte?
15. Flytting av utekraner til B-inngang. Montere utekontakt B-innganger.
16. Skader på undermurer; Pusskader.

Annet

Skadesaker – Innrapporterte bygningsmessige skader følges opp gjennom Obos forsikring.

IKT-avtale for elektrokontroll

Alle skriftlige klagesaker fra beboere styrebehandles.

Vi sender ut månedlige informasjonsbrev som også henges på informasjonstavlen i hver oppgang.

Vibbo – vi bruker denne kanalen til konstruktiv kommunikasjon ut til beboere.

Fremtidige planer

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5-10 år)

2024-2026: løpende garasjerehabilitering (kontinuerlig).

2024-2025(26): fullføring av VVS rehabilitering.

2024-2035: energibesparende tiltak, og EU direktiver.

2024-2025: oppgradering/bytte av nøkkelsystemet.

2024-2027: fasaderehabilitering (kontinuerlig).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 000 000,- til større vedlikehold som omfatter strømpetrekking.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % økning av de kommunale avgiftene, men eiendomsskatten er budsjettert uten økning.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugsten Borettslag.

Lån

Haugsten Borettslag har lån i

Husbanken og OBOS banken, se note 19

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsfører honoraret er reforhandlet og redusert

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av garasje leien og 20% av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugsten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugsten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende 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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 737 691	2 271 366	8 737 691	8 996 173
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 921 876	2 791 330	-28 425 842	-28 631 353
Tilbakeføring av avskrivning	17	82 013	85 219	204 000	204 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	6 497 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 739 271	-2 906 854	-2 512 231	-2 759 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 845	-1 127	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		709	757	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		258 482	6 466 325	-30 734 073	-31 186 353
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 996 172	8 737 690	-21 996 382	-22 190 180

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 784 152	10 373 164
Kortsiktig gjeld	-1 787 980	-1 635 474
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 996 172	8 737 690

HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 880 686	12 695 256	13 895 000	17 172 000
Garasjer	10	318 096	284 240	0	339 004
Andre inntekter	3	60 362	34 501	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 259 144	13 013 997	13 895 000	17 511 004
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-802 313	-739 973	-783 100	-952 600
Styrehonorar	5	-296 015	-288 750	-289 000	-357 000
Avskrivninger	17	-82 013	-85 219	-204 000	-204 000
Revisjonshonorar	6	-11 500	-9 625	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-417 410	-417 410	-438 280	-417 410
Konsulenthonorar	7	-82 383	-76 614	-100 000	-110 000
Kontingenter		-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 403 966	-921 156	-30 606 400	-33 190 000
Forsikringer		-565 933	-489 725	-544 333	-629 940
Kommunale avgifter	9	-2 282 664	-1 827 504	-2 071 214	-2 089 067
Garasjer	10	-33 406	-39 954	0	0
Ladekostnader EL-bil		0	-9 497	-10 000	0
Energi/fyring	11	-2 797 185	-3 196 184	-3 450 000	-3 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 038 442	-1 096 015	-1 150 815	-1 200 000
Andre driftskostnader	12	-556 425	-393 099	-332 200	-649 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 411 654	-9 632 725	-40 031 342	-43 104 517
DRIFTSRESULTAT		3 847 491	3 381 272	-26 136 342	-25 593 513
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	263 022	113 351	55 000	52 000
Finanskostnader	14	-1 188 637	-703 293	-2 344 500	-3 089 840
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-925 615	-589 942	-2 289 500	-3 037 840
ÅRSRESULTAT		2 921 876	2 791 330	-28 425 842	-28 631 353
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 921 876	2 791 330		

HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	54 347 657	54 347 657
Tomt		5 659 941	5 659 941
Leiligheter/lokaler	16	516 051	516 051
Andre varige driftsmidler	17	83 930	165 943
Miljøbankkonto, øremerket		323 168	226 265
Langsiktige fordringer	18	7 474	8 183
SUM ANLEGGSMIDLER		60 938 221	60 924 040
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		129 128	301 193
Andre kortsiktige fordringer		0	102 629
Driftskonto OBOS-banken		2 821 352	3 318 331
Sparekonto OBOS-banken		7 809 688	6 624 716
Innestående i andre banker		23 984	26 295
SUM OMLØPSMIDLER		10 784 152	10 373 164
SUM EIENDELER		71 722 373	71 297 204
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 210 * 100		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		42 918 719	39 996 843
SUM EGENKAPITAL		42 939 719	40 017 843
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	23 843 478	26 582 749
Borettsinnskudd	20	2 836 000	2 836 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	315 196	225 138
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 994 674	29 643 887

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		687 764	670 683
Skyldige offentlige avgifter	22	47 324	50 060
Påløpte renter		169 665	42 681
Påløpte avdrag		824 959	718 683
Påløpte kostnader		0	102 242
Annen kortsiktig gjeld	23	58 268	51 123
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 787 980	1 635 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 722 373	71 297 204

Pantstillelse	24	58 036 000	58 036 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 14.02.2024
 Styret i Haugsten Borettslag

Martin Andreas Hauslo/s/ Christer Alme/s/ Svein Andersen/s/

Willy Johannes Haakafoss/s/ Einar Johannessen/s/

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 839 493
Kabel-TV	1 050 423
Garasjeleie	318 096
Balkonglån	1 212
Balkonglån	-1 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 208 012

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 230
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 198 782

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	865
PREMIE	50 000
Tilbakebetalt fra Elaway	9 497
SUM ANDRE INNETEKTER	50 865

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-527 775
Overtid	-21 193
Påløpte feriepengar	-55 995
Fri bil, tlf etc.	-423
Arbeidsgiveravgift	-132 753
Pensjonskostnader innskudd	-35 404
AFP-pensjon	-15 836
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Personalforsikring	-1 575
Arbeidsklær	-10 808

SUM PERSONALKOSTNADER -802 313

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredstiller kravene i denne lov

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 296 015.

Av dette er kr 1 015 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 1 520, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-82 383
SUM KONSULENTHONORAR	-82 383

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Administrasjon	-409 253
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-409 253
Drift/vedlikehold bygninger	-241 542
Drift/vedlikehold VVS	-445 075
Drift/vedlikehold elektro	-128 872
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 934
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 325
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 623
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 037
Annet vedlikehold	-1 306
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 403 966

Forts

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-603 680
Kommunale avgifter	-1 678 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 282 664

NOTE: 10**GARASJER**

INNGÅENDE SALDO 01.01.2023 -711 008

INNTEKTER

Leieinntekter 318 096

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-13 037
Reparasjoner	0
Forsikring	-7 591
Strøm og/eller nettleie	-25 815

SUM KOSTNADER GARASJER -46 443

SUM GARASJER 271 653

Poster som kommer i tillegg til garasjeregnskap 2018 :

Lønnskostnader inkl. feriepenger og arbeidsgiveravgift.	Inkl. i Note 4	45 923
OBOS - banken Renter/gebyr lån 1/12	Inkl. i Note 14	88 619
OBOS - banken Avdrag lån 1/12	Inkl. i Note 19	8 641

SUM under andre poster. 143 183

SUM GARASJER 2023 414 836

TOTAL SUM GARASJER 31.12.23 -296 172

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-103 263
Fjernvarme	-2 693 922

SUM ENERGI / FYRING -2 797 185

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-16 400
Container	-11 397
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 127
Diverse leiekostnader/leasing	-63 788
Verktøy og redskaper	-12 052
Driftsmateriell	-37 616
Lyspærer og sikringer	-1 006
Renhold ved firmaer	-166 653
Gressklipping	-27 125
Andre fremmede tjenester	-37 250
Kontor- og datarekvisita	-21 193
Kopieringsmaterieill	-849
Trykksaker	-5 769
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 520
Andre kontorkostnader	-242
Drivstoff biler, maskiner osv.	-33 147
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-59 736
Bilgodtgjørelse	-1 753
Bank- og kortgebyr	-2 974
Velferdskostnader	-10 857
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-556 425

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	191 817
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 008
Andre renteinntekter	3 819

SUM FINANSINNTEKTER 263 022

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-244
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-124 969
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 063 424

SUM FINANSKOSTNADER -1 188 637

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	17 649 638	
Rehabilitering	34 531 776	
Kjøkkenutskifting	1 480 200	
Balkonginnglassing	686 043	
SUM BYGNINGER	54 347 657	

Tomten ble kjøpt i 2015

Gnr.303/bnr.1315

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

NOTE: 16**LEILIGHETER**

Lokaler	516 051	
SUM LEILIGHETER	516 051	

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter		
Tilgang 2019	67 444	
Avskrevet tidligere	-44 963	
Avskrevet i år	-13 489	
		8 992
Feiemaskin		
Tilgang 2019	18 375	
Avskrevet tidligere	-13 505	
Avskrevet i år	-3 675	
		1 195
Sandspreder		
Tilgang 2019	39 375	
Avskrevet tidligere	-28 875	
Avskrevet i år	-7 875	
		2 625
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	64 281	
Avskrevet tidligere	-64 280	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2014	131 600	
Avskrevet tidligere	-105 280	
Avskrevet i år	-13 160	
		13 160
Møbler		
Tilgang 2017	165 366	

Forts		
Avskrevet tidligere	-90 875	
Avskrevet i år	-16 536	
		57 955
Traktor nr. 1		
Tilgang 2017	577 663	
Avskrevet tidligere	-577 662	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 363 524	
Avskrevet tidligere	-1 336 245	
Avskrevet i år	-27 278	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		83 930
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-82 013

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	7 474	
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	7 474	

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-600 000	
Nedbetalt tidligere	591 817	
Nedbetalt i år	709	
		-7 474
Husbanken (Lånenr: 11411561 10 ikke 20)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1996	-29 450 000	
Nedbetalt tidligere	25 005 204	
Nedbetalt i år	1 435 196	
		-3 009 600
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2020	-25 150 000	
Nedbetalt tidligere	3 020 230	
Nedbetalt i år	1 303 366	
		-20 826 404
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		23 843 478

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-2 836 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 836 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-315 196
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-315 196

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 172
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 152
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 324

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-55 995
Balkonglån akkumulert avregning pr 31.12.23	-2 273
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-58 268

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 836 000
Pantelån	23 843 478
Påløpte avdrag	824 959
TOTALT	27 504 437

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 347 657
Tomt	5 659 941
TOTALT	60 007 598

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963210. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Byttet grunnvannspumper	Skifter ut alle grunnvannspumper, 7 stk. da disse er nesten opprustet og overmodne for utskifting. Utføres av Bravida i løpet av mars 2021
2020 - 2020	Drenering	Støpt gulv i 7A og 9A Lagt nye rør m/varmekabel fra grunnvannskummene i 7 A og ut i kummene på utsiden av blokka og vi er nå bedre sikret ved store nedbørmengder. Jansen Byggservice/Backe Østfold
2020 - 2020	Ladestasjoner	Etablert lademulighet i alle garasjer + 6 ladeplasser v/fyrhuset i nr. Gjort i samarbeid med firmaet Ladeklar som står for all infrastruktur i anlegget. Ingen kostnader belastes HBL.
2020 - 2021	Brannsikkerhet	Installert brann-detektorer i alle leiligheter, oppganger og alle fellesrom i kjeller. Arbeidet utført av Bravida

2020 - 2020	Pipehatter	Avsluttet en reklamasjonssak m/Lemtun og forbedret pipehattene slik at vi er bedre sikret ved ekstermvær. Arbeidet utført av Lemtun.
2018 - 2018	Fasaderehabilitering	Reparasjon av fasader og vegger utført av Backe Østfold AS
2017 - 2017	Rehabilitering av tak; fyrrom og 2 garas	Rehabilitering av tak ved firmaet Lemtun AS. Prosjekt i regi av styret.
2017 - 2017	Rømningsvei og brannsikring i velferdsro	Rømningsvei og brannsikring i velferdsrom 7B, Fase 1: Oppgradering i henhold til kommunalt krav. Prosjektet i regi av styret. Velferdsrommet er ferdigstillt sommer 2017.
2017 - 2017	Rehabilitering av fasadefelt innganger.	Rehabilitering av fasadefelt innganger med ny belysning. Prosjektadministrasjon ØPAS AS.
2017 - 2018	Vedlikeholdsarbeid teglvegger og fasader	Prosjekt i regi av styret. Backe Østfold var entreprenør.
2017 - 2017	Oppgradering av velferdsrom	Velferdsrommet i 7B ble oppgradert i 2017. Dette leies ut gratis til andelseierne.
2017 - 2017	Omtekking av tak fyrrom	Det ble i 2017 foretatt omtekking av taket på fyrrommet og 2 garasjetak. (utført av Lemtun AS)
2016 - 2016	Byttet 111 garasjeporter	Det er vinteren 2016 byttet 111 garasjeporter.
2015 - 2015	Takrehabilitering	Rehabilitering av tak foretatt 2015 i regi av firmaet Lemtun AS.
2015 - 2016	Elektro	Samtlige hovedtavler og sikringsskap til leilighetene er byttet ut.
2013 - 2013	Ny lekeplass	Ny lekeplass ble etablert august 2013

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 3537 Selskapsnavn: Haugsten 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: _____



Vedtekter

for Haugsten Borettslag org nr 950 127 848

vedtatt på ordinær generalforsamling den 4 april 2013.
(sist endret på GF 05.04.2017 –pkt 8-1 (4) slettet, endret på GF 02.05.2020 pkt 4.2.3)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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



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.

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) Neker 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. Bli 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. Borettslag 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 (endret 02.05.2020)*

(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 og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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. Dette gjelder spesielt bio-peis, gass-peis og gass-grill. (egne instruksjoner er utarbeidet for disse)

(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 utskifting av thermoruter, 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(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 forfaller til betaling hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 4 styremedlemmer og minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og sekretær 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite

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 besluttes 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.

Trivselsregler for Haugsten borettslag



Haugsten borettslag's vedtekter er overordnet TRIVSELSREGLENE!

1. Formål og omfang:

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Leiligheter og fellesarealer inne og ute benyttes på en slik måte at borettslagets omdømme ikke forringes.

2. Aktiviteter og støynivå

- Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
- Det skal være ro i borettslaget mellom klokken **23:00–06:00**.
- I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenende på omgivelsene.
- Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- På hverdager klokken 08:00–19:00. Lørdager klokken 08:00–18:00.
- Søn- og helligdager ikke tillatt.

3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt.
- Det er tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på verandaen. Ha alltid tilfredsstillende sløkkeutstyr tilgjengelig og sørg for god utlufting! Bio-peis er også tillatt.
- Ytterdører og dører til kjellerrommene skal alltid være låst.
- Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlig for at uønskede personer ikke får adgang til blokkene.
- Ved vindusvask, påse at ikke underliggende leiligheters vinduer tilgrises. Det samme gjelder ved rengjøring av balkong.
- På søndag og helligdager henges ikke tøyet til tørk/lufting høyere enn balkongrekkverket.
- Trapper og trapperom rengjøres av eksternt firma etter avtale.

4. Avfallshåndtering

- Restavfall/husholdningsavfall kastes i container med grønt lokk
- Papp og papir kastes i container med blått lokk (husk å brette esker og kartonger).
- Glass- og metallemballasje kastes i glass- og metallcontainer.
- Plast kastes i grå stålcontainer (følg anvisning fra Fredrikstad kommune).
- Spesialavfall som malingsprodukter og elektriske artikler settes i grønt låst skap plassert helt øst på tomten (alle andelseiere har fått utdelt egen nøkkel).
- Alt øvrig avfall må leveres på Øra avfallsdeponi av den enkelte beboer, ikke sett slikt avfall ved containerne. **Dette gjelder også bygningsavfall.**

5. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.
- Husk at det av SIKKERHETSHENSYN skal være frie rømningsveier i trapperommene!
- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
- **Mat** skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
- Utelys ved hver oppgang slås automatisk på ved mørkets frembrudd.
- Lyset i oppgangene slås av i tidsrommet kl.2200 til kl.0700.
- Alle henstilles til å parkere på oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget.
- Egne oppmerkede HCP-plasser skal KUN benyttes av de med eget HCP-skilt plassert i frontruten.
- Det må ikke parkeres i sperrefelt foran bommene ved blokkenes inngangspartier.

6. Garasjer

- Det er ikke tillatt å lade Elbil eller Hybridbiler i garasjene pga. for lav el-kapasitet.
- Alle som har fått tildelt garasje **SKAL** benytte denne til parkering av bil og skal ikke brukes til oppbevaring
- For øvrige regler vedrørende bruk av garasjer henvises det til «leiekontrakt for garasje».
- Beboere som ønsker garasje må sende et skriftlig varsel om dette til garasjeansvarlig.
- Det er kun juridiske andelseiere som kan søke om å få tildelt garasje, og ved salg av leilighet må garasjen tilbakeleveres til borettslaget slik at nestemann på lista kan overta.

7. Dyrehold

- Hunder skal til enhver tid holdes i bånd.
- Husdyret må ikke være til ulempe eller sjenanse for naboer og andre beboere. (lukt, bråk o.l.)
- Eieren er ansvarlig for å fjerne etterlatenskaper, så som avføring o.l. når dette skjer på borettslaget område.
- Det er ikke tillatt å luften hunder/katter innenfor det området som er avsatt til lekeplass.
- Dersom en hund/katt måtte påføre person eller eiendom skader, vil eieren være erstatningspliktig for skadene.
- Dersom det blir rapportert om gjentatte brudd på disse regler, vil styret måtte vurdere og få husdyret fjernet.

7. Klager

- Alle klager skal fremlegges skriftlig pr. brev eller e-post for å bli behandlet av styret.
- Husk å tidfeste de hendelser du ønsker å klage på.

8. Leilighetenes innhold.

- Alt utsyr til TV og internett, slik som TV-Boks og Wifi-Ruter tilhører Telenor og skal stå igjen ved fraflytting.
- Videre skal husbrannslange være montert i alle leiligheter, og tilhører borettslaget.
- Dersom noe av dette skulle mangle når nye flytter inn, vil fraflytter måtte erstatte dette.
- **Ny beboer må selv kontakte Telenor og registre seg som ny bruker.**

9. Endringer av leilighetene

- **Ved større endringer skal styret kontaktes før arbeidet starter.**
- Andelseier kan fjerne lettvegger og/eller sette opp nye lettvegger.
- Det må ikke tas hull i bærende betongkonstruksjoner som kan svekke bæreevnen.
- Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- Forandringer som berører bygningens infrastruktur, så som vann- og avløpsledninger må ikke gjøres, da dette er borettslagets ansvar.

Brudd på husordensreglene vil være et mislighold som i alvorlige tilfeller kan begrunne salgspålegg eller begjæring om fravikelse.

Vedtatt på styremøte i
Haugsten borettslag 09.03.2020



Fredrikstad kommune
Adresse: Postboks 1405, 1602
Telefon: 69 30 60 00

Utskriftsdato: 22.04.2015

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7.8 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0106 Gårdsnr.: 303 Bruksnr.: 1315
Adresse: Theodor Kollers vei 7A, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Referanse: 196/3000162/710-15-0041 Theodor Kollers vei 21b

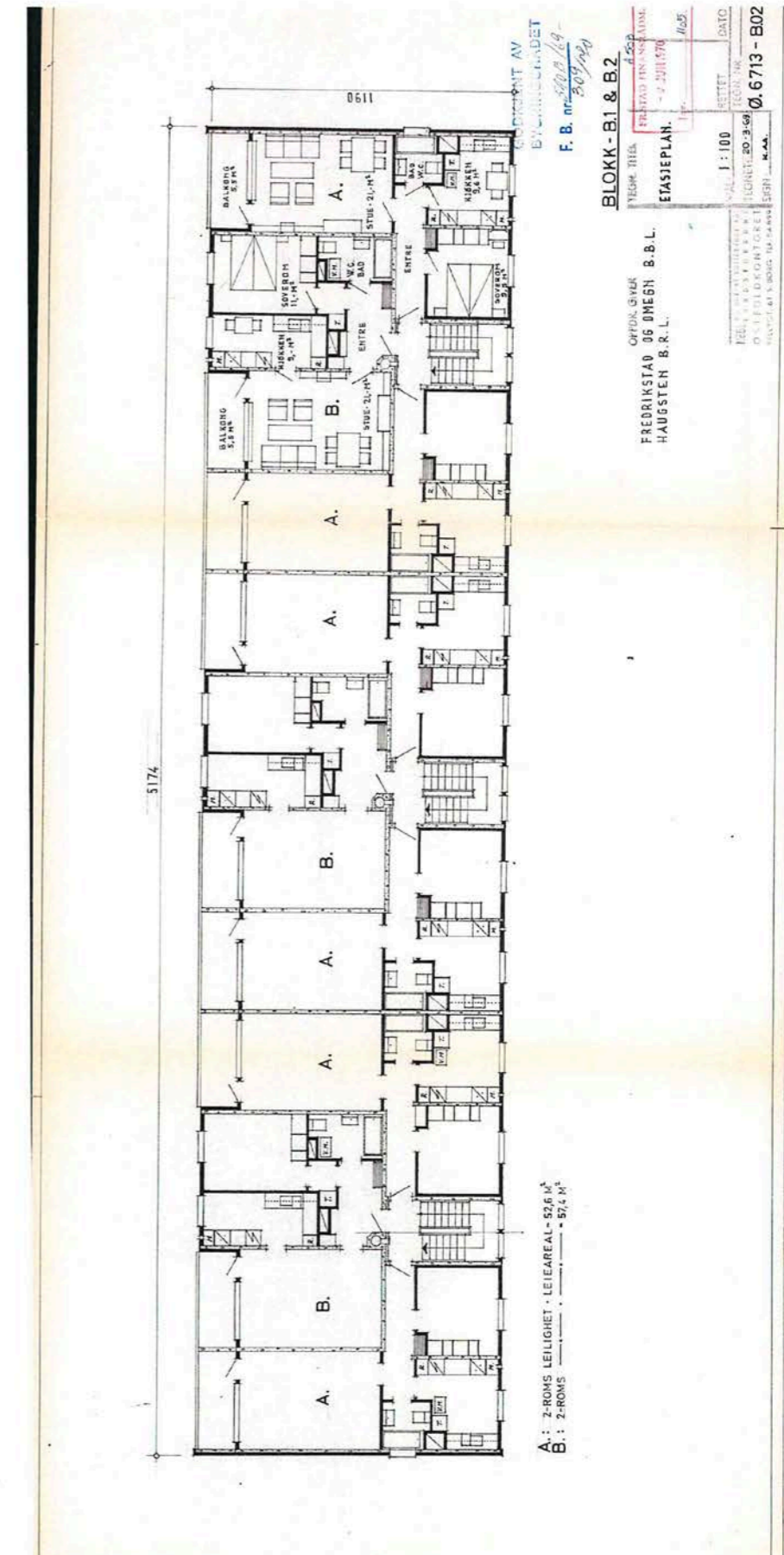
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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 karttemær som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle 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 eiendomsforespørslar.



Grunnkart

Adresse: Theodor Kollers vei 15C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

Skjema: 303/1315/0/0
Leveransedato: 2025-01-31

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

Adresse: Theodor Kollers vei 15C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

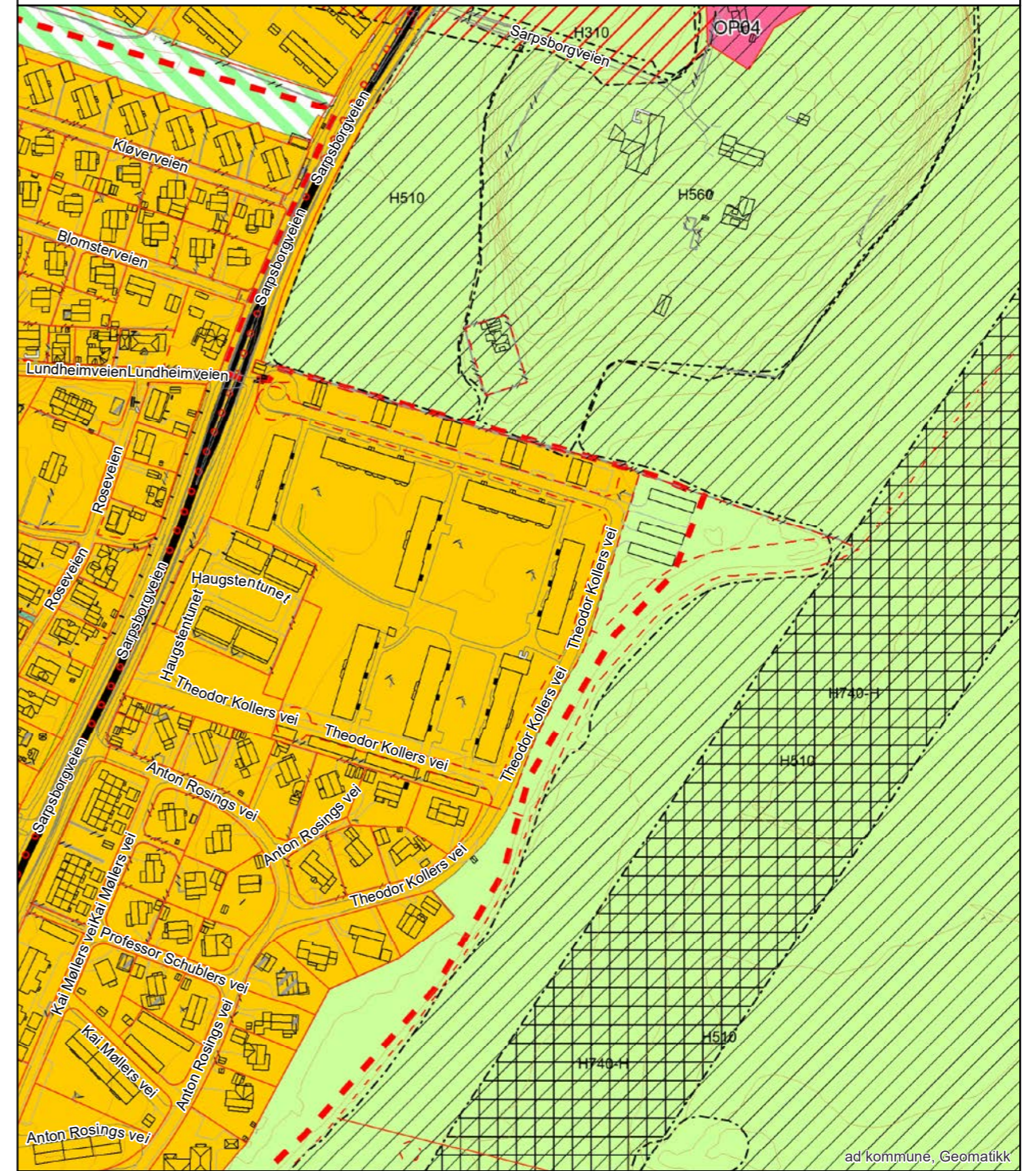
Skjema: 303/1315/0/0
Leveransedato: 2025-01-31

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.



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan

Adresse: Theodor Kollers vei 15C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

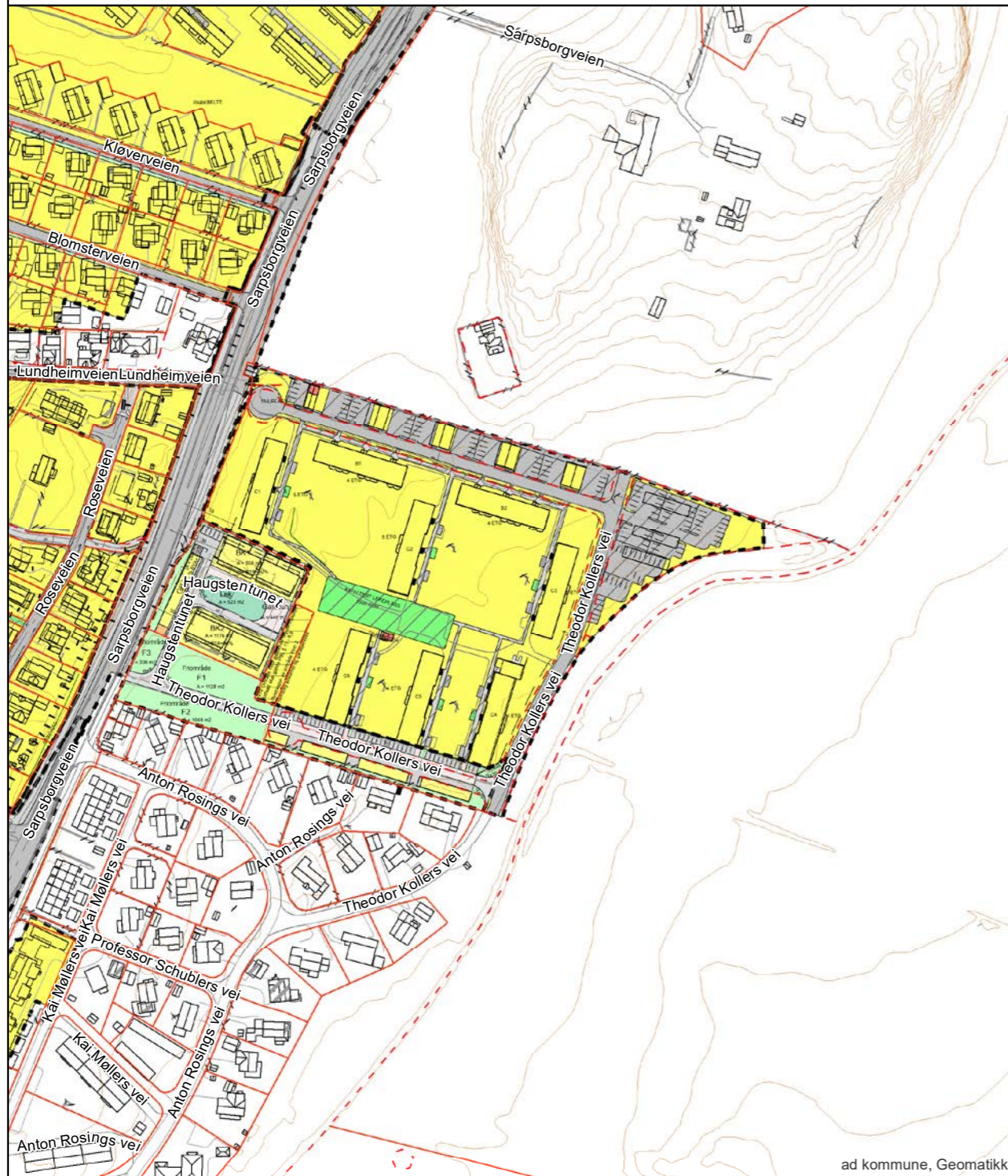
Skala: 1:3000
Leveransedato: 2025-01-31



Planident: 1004.48
Ikrafttredelsesdato: 8.11.2012, 25.2.1970
Plannavn: Vestre Haugstentunet gnr303 og bnr934, Løkke nr. 38c, Haugsten

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.



Arealplaner under arbeid

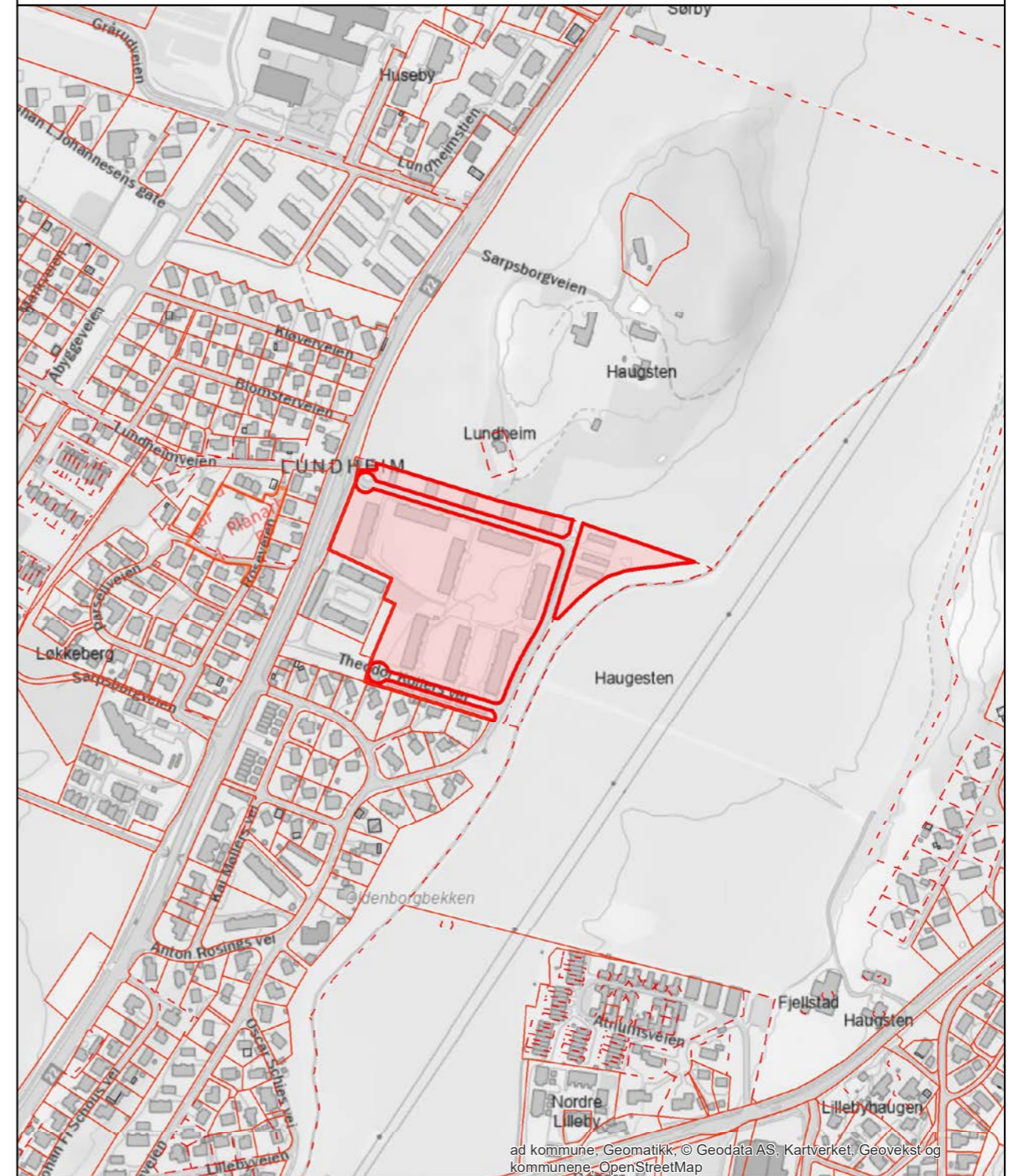
Adresse: Theodor Kollers vei 15C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

Skala: 1:5000
Leveransedato: 2025-01-31



Planident: 1212
Plannavn: Parsellveien 26

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



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LØKKE NR.38 C, HAUGSTEN, FREDRIKSTAD KOMMUNE

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal parkeringsplasser, gater og bebyggelse plasseres slik som planen viser.

§ 2.

Bygningene skal oppføres i mur eller betong (lettbetong) med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 3.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse med gjennomgående boliger for familieleilighetene.

§ 4.

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

Byggehøyden må ikke overstige 12.0 m. over gatens planerte nivå.

§ 5.

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

§ 6.

Inngjerding av tomtene kan bare finne sted med bygningsrådets samtykke. Mot Sarpsborgveien oppsettes 1,2 m. høyt nettinggjerde med vinkeljern på topp.

§ 7.

Garasjer skal ikke overstige 1 etasjes høyde. Det skal være minst 5/4 biloppstillingsplass (garasje/parkeringsplass) pr. leilighet.

§ 8.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

Farger på bolighus og garasjer skal godkjennes av bygningsrådet.

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering (PBL § 12-3) for Vestre Haugstentunet, gnr 303 bnr 934 Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert. 04.12.2009

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 12.11.2012

Dato for kommunestyrets godkjenning: 08.11.2012, sak 113/12

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE (Tegn.nr. 1709-1F).

TIL PLANEN HØRER OGSÅ PLANKART (trinn 2) FOR FREMDIG LØSNING, DERSOM SARPSBORGVEIEN BYGGES UT TIL 4 FELT (Tegn.nr. 1709-02C).

1 Arealformål (PBL § 12-5)

Området er regulert til følgende formål:

1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 12.5 nr 1

- Boligbebyggelse: Konsentrert småhusbebyggelse (Rp1112)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (Rp1119)
- Renovasjonsanlegg (Rp1550)
- Lekeplass (Rp1610)

1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 12-5 nr 2

- Kjørevei (Rp2011)
- Gatetun (Rp2014)
- Gangvei (Rp2016)
- Parkeringsplasser Rp2082)

1.3 GRØNNSTRUKTUR, § 12-5 nr 3

- Friområde (Rp3040)
- Vegetasjonsskjerm (Rp3060)

2 Hensynssoner (PBL § 12-6)

2.1 Frisiktsone ved vegkryss og støyskjerming

2.1.1 I frisiktsone tillates ikke sikthinder høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers kjørebanehøyde.

2.1.2 I avsatt støysone tillates oppført nødvendig støyskjerm i form av støygjerde eller voll.

2.2 Hensynssone videreføring av reguleringsplan

2.2.1 Gjeldende reguleringsplan for Haugsten, plan-ID 0106048, skal fortsatt gjelde inntil det blir nødvendig med gjennomføring av fremtidig regulering trinn 2, jf. rekkefølgebestemmelse 3.6.5.

3 Bestemmelser (PBL § 12-7)

3.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygninger og anlegg (PBL § 12-7.1)

3.1.1 STØY: Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442, pkt. 3.1, "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging". Gjennom skjerming og bygningers plassering og utforming skal det søkes å oppnå mest mulig støyskjerming i forhold til boliger i nærmiljøet. Støy fra bygningstekniske installasjoner skal ikke overstige kravet i NS 8175.

3.1.2 GRØNNSTRUKTUR: I område avsatt som vegetasjonsskjerm skal det etableres avskjermende vegetasjon.

3.1.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE: I områdene avsatt til boligbebyggelse for konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og 2) skal småhusbebyggelsen oppføres som rekkehus, kjedehus eller flermannsboliger.

For BK-områdene er største tillatte byggehøyde 9 meter over gjennomsnitt planert terreng, Maks prosent BYA er 60%.

Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge fremstå med et godt, helhetlig preg. Nødvendig høyde for trapperom, ventilasjonsanlegg eller heishus kan tillates over gesims innenfor et areal på 10 % av BYA når utførelsen harmonerer med bebyggelsen for øvrig.

3.1.4 GARASJEANLEGG: I området tillates oppført garasjer eller carporter. Uttrykk, materialvalg og fargesetting skal være i tråd med tilhørende boligbebyggelse. Prosent BYA er 100%.

3.1.5 RENOVASJONSANLEGG: I orange område for renovasjonsanlegg tillates oppført bodbygninger, skjermvegger eller installasjoner som hører til formålet. Tilkomstarealer for renovasjonsbil og brukere er tillatt i området. Skjermende beplantning og vegetasjon tillates for øvrig etablert, så lenge dette ikke er til hinder for bruken.

3.1.6 LEKEPLASS: Det sentrale lekeområdet skal opparbeides med vegetasjon, hvilebenker og lekeutstyr i tråd med formålet. Mindre oppbevaringsbod/ skur til leker, hageutstyr/ -redskaper og snøryddingsutstyr tillates oppført. Denne skal i så fall ha et uttrykk, materialvalg og fargesetting skal være i tråd med tilhørende boligbebyggelse og ikke være større enn 25 m² BYA.

3.1.7 VEI, GANGVEI OG PARKERINGSPLASSER: Kjørevei skal opparbeides i en bredde på 4 meter med 0,5 meter skulder på hver side. Gangvei skal ha en minimumsbredde på 3 meter. Parkeringsplasser skal ha en dybde på 5 meter.

3.1.8 LUFTKVALITET: For å sikre best mulig luftkvalitet i boliger, skal inntak til ventilasjonsanlegg for boligene legges mot øst (vendes bort fra Sarpsborgveien som svevestøvkilde). Garasjeanlegg og støyskjerm mot Sarpsborgveien har også tilsvarende skjermende funksjon mot svevestøv for uteopphold.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (PBL § 12-7.4)

3.2.1 UNIVERSELL UTFORMING: Universell utforming skal legges til grunn ved byggeprosjekter og for utforming av trafikkanlegg for alle trafikkantgrupper. Det skal sikres egnet og god utforming av bebyggelse og uterom for alle. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

3.2.2 ESTETIKK: Det skal legges vekt på estetikk i bygningers form, fasade og materialvalg. Dette skal også ses i sammenheng med grønnstruktur i vegetasjonsbelte og lekeområde. For ny bebyggelse og ombygging stilles det krav til estetisk utforming og materialbruk. Ved behandling av søknader om byggetillatelse skal kommunen påse at ny eller endret bebyggelse i seg selv ikke virker skjemmende, og heller ikke i forhold til omkringliggende miljø og eksisterende bebyggelse. Samtidsarkitektur bør prioriteres som et uttrykk for vår egen tid.

3.2.3 BOLIGERS UTEOPPHOLDSAREAL: Til hver boenhet skal det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal i tilknytning til hver boenhet på bakkeplan. For boenhet over terreng (2.etg.) skal det være minimum 10 m² terrasse/balkong.

3.2.4 FJERNVARME: Boligene skal være tilrettelagt for tilknytning til fjernvarmenettet i området.

3.3 Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet (PBL § 12-7.5)

3.3.1 Avhengig av boligtype kan området romme 15-20 enheter, fordelt på leiligheter med ett eller flere soverom eller større familieboliger. For leiligheter/ boliger på bakkenivå skal universell utforming legges til grunn for tilgjengelighet og adkomst/ inngangsparti.

3.4 Bestemmelse for å sikre verneverdier/ kulturminner (PBL § 12-7.6)

3.4.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatorens varsles, jf lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

3.5 Parkeringsbestemmelser (PBL § 12-7.7)

3.5.1 Krav til PARKERINGSDEKNING:

Bolig: Over 80 m²: 2 plasser

Mellom 40 og 80 m²: 1,5 plass

Under 40 m²: 1 plass

3.6 Rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen (PBL § 12-7.10)

3.6.1 Lekeplass skal ferdigstilles før første brukstillatelse gis. Dersom bygninger tas i bruk vinterstid, skal lekeplassen opparbeides senest påfølgende vår.

3.6.2 Eventuell ny nødvendig nettstasjon skal oppføres i område for renovasjonsanlegg, og ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis for planen. Plassering skal tilpasses ny bebyggelse/ innhegning for renovasjonsanlegget.

3.6.3 For planområdet skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjelde. Før igangsettingstillatelse av tiltak i byggeområder skal det dokumenteres at kravene kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak.

3.6.4 Fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann skal prosjekteres, fastlegges og vises på situasjonsplan ved byggemelding.

3.6.5 Dersom det ved eventuell fremtidig utbygging av Sarpsborgveien til 4 felt (av plass- og fremføringshensyn) viser seg nødvendig, skal plankart tegn.nr.1709-02C benevnt "Fremtidig (trinn 2) detaljregulering for Vestre Haugstentunet gnr 3903 bnr 934" erstatte plankart tegn.nr.1709-1F benevnt "Detaljregulering for Vestre Haugstentunet gnr 303 bnr 934".

3.6.6 Adkomstvei til byggeområdet og parkeringsplasser skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk. Dette gjelder også for flytting av borettslagets parkeringsplasser langs adkomstveien, samt oppmerking av sikkerhetssone foran garasjeporter og fartsdempende tiltak som vist på plankartet. Det må legges vekt på utarbeidelse av miljøgate i adkomstarealet til Haugsten borettslag.

3.7 Nærmere undersøkelser (PBL § 12-7.12)

3.7.1 RADONSIKRING: Ved bygging skal kommunens radonregistrering legges til grunn. Ved overskridelse av anbefalte grenseverdier skal det ved byggemelding dokumenteres hvordan bebyggelsen sikres mot radongass fra grunnen.

3.8 Offentlige arealer og fellesarealer (PBL § 12-7.14)

3.8.1 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: Kjøreveg frem til byggeområdet, gnr 303 bnr 934 (eiendomsgrensen) er offentlig.

3.8.2 UTEOPPHOLDSAREAL OG FORTAU: Lekeområdet og gangvei ut til gang- og sykkelveien langs Sarpsborgveien er felles for beboerne innen reguleringsområdet (gnr 303 bnr 934).

Gangveier mellom borettslagets parkeringsplasser (inntil blokkene) er gangadkomst for borettslaget (gnr 303 bnr 315) til gatetun og borettslagets garasjerekker.

Gangveg i forlengelsen av alternativ fremtidig adkomst i trinn2-reguleringen er felles gangveg for borettslaget (gnr 303 bnr 315) og beboerne innen reguleringsområdet (gnr 303 bnr 934).

3.8.3 PARKERINGSPLASSER OG INTERNE KJØREVEGER: Parkeringsområdet og internt veinett på eiendommen gnr 303 bnr 934, er felles for beboerne innen byggeområdet.

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032
 Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtatt om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Variert om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	18.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	18.12.02.2020	AKHE
Epengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurneitt, zone 32N, høydeunitlag N2000
 Kartprosjekt: Geovest FKB
 Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vinnsekt Geomatikk
 Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
 PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FK Fritidsbebyggelse
- SB Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- RÅ Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- U Uteoppholdsareal
- G Grav og urnekund
- KA Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KA Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- SK Skogstruktur
- NR Naturområde
- T Turdrag
- F Frområde
- Park
- KA Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- F Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Brak og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SB Småbåthavn
- NR Naturområde
- FR Friluftsområde

HENSYNSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- HS1 Hensynssone ras- og skredfare
- HS2 Hensynssone flomfare
- HS3 Hensynssone høyspenningsanlegg
- HS4 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- HS5 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- HS6 Hensynssone landbruk
- HS7 Hensynssone friluftsliv
- HS8 Hensynssone landskap
- HS9 Hensynssone naturmiljø
- HS10 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssone

- HS11 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- HS12 Båndlegging etter lov om naturvern
- HS13 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- HS14 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

Nåværende Framtidig

Tunnel P3 bakken Bro P4 bakken Bro

Fjernveg
 Hovedveg
 Samleveg
 Gang- og sykkelveg
 Sykkelveg
 Turveg/turdrag
 Kollektivtrasé
 Jernbane
 Farled
 Småbåthavn
 Kollektivknutepunkt

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)
- Straandriks sjø
- Markgrænse

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<ul style="list-style-type: none"> Fastmerker Reguleringsplan - juridiske punkter Vegstenging av veg, avkjørsel Avkjørsel Brukar Tunnellåpning Grensepunkter Off. godkj. grensemerke Bolt Kors Grensestein/reys Grensemerke, annen type Juridiske linjer Sti Regulert totegrense Eiendomsgrænse som skal oppheves Grænse for restriksjonsomr. Grænse for bevaring Bygg som skal bevares Byggegrænse Grænser, bygg, fjernes Byggelinje-grænse Tre Stoyskjerm Eiendomsgrænse som skal oppheves Reguleringsplan bestemmelsesgrænse Reguleringsplangrænser Formålsgrænser Jernbanelinjer Jernbanelinje Situasjonlinjer, jernbane Eiendomsgrænser Målte grænser Målte grænser Ikke-målte grænser Frihåndstegnede grænser Kommunegrænser Reguleringsplan - bestemmelser Fareområde Restriksjonsområde Bevaringsområde Fornylsesområde Rekkefølgeområde Reguleringsplan - formal BYGGEOMRÅDER Område for boliger med tilhørende anlegg Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Blokkbebyggelse Garasjer i boligområder Område for forretning Område for kontor Forts.. 	<ul style="list-style-type: none"> Område for industri/lager Område for fritidsbebyggelse BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER Offentlig barnehage Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) Offentlig kirke Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.) Offentlig administrasjon BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL Almennyttig barnehage Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.) Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) Almennyttig Kirke Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.) Almennyttig administrative bygg OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER Hotell med tilhørende anlegg Beverting OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER Garasjeanlegg Bensinstasjon Annet byggeområde Område for jord- og skogbruk Område for jordbruk(*) Område reindrift Område for gartneri Område for parsellhager Annet landbruksområde OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER Kjøreveg Gate med fortau Annen vegggrunn Gang-/sykkelvei Sykkelvei Gangvei Kjørbar gang-/sykkelvei(*) Fortau(*) Gatetun Torg Forts.. 	<ul style="list-style-type: none"> Rasteplass Parkeringsplass Kollektivanlegg Busstrømnal Bussholdeplass Drosjeholdeplass Jernbane Sporveg-/forstadsbane Havneområde Kai Småbåtanlegg (landdelen) Trafikkområde i sje og vassdrag Skipsled Havneområde i sje Offentlig småbåhavn(*) Annet trafikkområde i sje/vassdrag Annet trafikkområde (på land) FRIOMRÅDER Park Turveg Skilleype Anlegg for lek Anlegg for idrett og sport Leirplass Annet friområde Friområde i sje og vassdrag Badeområde Småbåhavn Regattabane Annet friområde i sje og vassdrag SPEKIALOMRÅDER Privat vei Privat parkering(*) Park(*) Parkbelte i industristrøk Campingplass Friiluftsområde (på land) Friiluftsområde i sje og vassdrag Idrettanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig Golfbane Grav- og urnelund Privat småbåtanlegg (land) Privat småbåtanlegg (sje) Område for anlegg i grunnen Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet Drikkevannsmagasin Vann- og avleppsanlegg Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg Anlegg for telekommunikasjon øvingssområde med tilhørende anlegg for forsvarst/sivilforsvarst Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass Forts.. 	<ul style="list-style-type: none"> Kulturminne(*) Fiskebruk Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjeen Naturvernområde (på land) Naturvernområde i sje og vassdrag Klimaveronsone Område for steinbrudd og masseuttak Andre områder for vesentlige terrengingrep Område for reindrift Pelsdyranlegg Handelsgartneri Område for særskilte anlegg Taubane Fornylsespark Område for vindkraft Annet spesialområde FELLESOMRÅDER Felles avkjørsel Felles adkomst(*) Felles gangareal Felles parkeringsplass Felles lekeareal for barn Felles gårdplass Fellesareal for garasjer Felles grøntareal Annet fellesareal for flere eiendommer KOMBINERTE FORMÅL Bolig/Forretning Bolig/Forretning/Kontor Bolig/Kontor Bolig/Offentlig Forretning/Kontor Forretning/Kontor/Industri Forretning/Industri Forretning/Kontor/Offentlig Forretning/Offentlig Kontor/Industri Kontor/Offentlig Kontor/Bensinstasjon Offentlig/Almennyttig Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon) Annet kombinert formål Unyansert formål (kun for eldre planer) Reguleringsplaner Vannflater Vannflate Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
--	--	--	---



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 1315	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Theodor Kollers vei 15C ▼		
Areal:	32066.5 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	560 - Hensyn naturmiljø, H560 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 48 Løkke nr. 38c, Haugsten 1004 Vestre Haugstentunet gnr303 og bnr934	140 - Frisiktsone 510 - Høy spenningsanlegg 113 - Blokkbebyggelse 115 - Garasje 160 - Offentlig bebyggelse 310 - Kjørevei 720 - Felles gangareal 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb. 2011 - Kjøreveg 2014 - Gatetun/gågate 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. 2082 - Parkeringsplasser 3060 - Vegetasjonsskjerm 140 - Frisiktsone 510 - Høy spenningsanlegg 113 - Blokkbebyggelse 115 - Garasje 160 - Offentlig bebyggelse 310 - Kjørevei 720 - Felles gangareal 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb. 2011 - Kjøreveg 2014 - Gatetun/gågate 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. 2082 - Parkeringsplasser 3060 - Vegetasjonsskjerm	februar 25, 1970 november 8, 2012
Reguleringsbestemmelser: Regbest48_130.pdf Regbest1004.pdf		

*For matrikkelenhet:

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.

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.02.2025

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-303/1315, Theodor Kollers vei 15C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	20.01.2025	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	20.01.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	20.01.2025	Vær oppmerksom

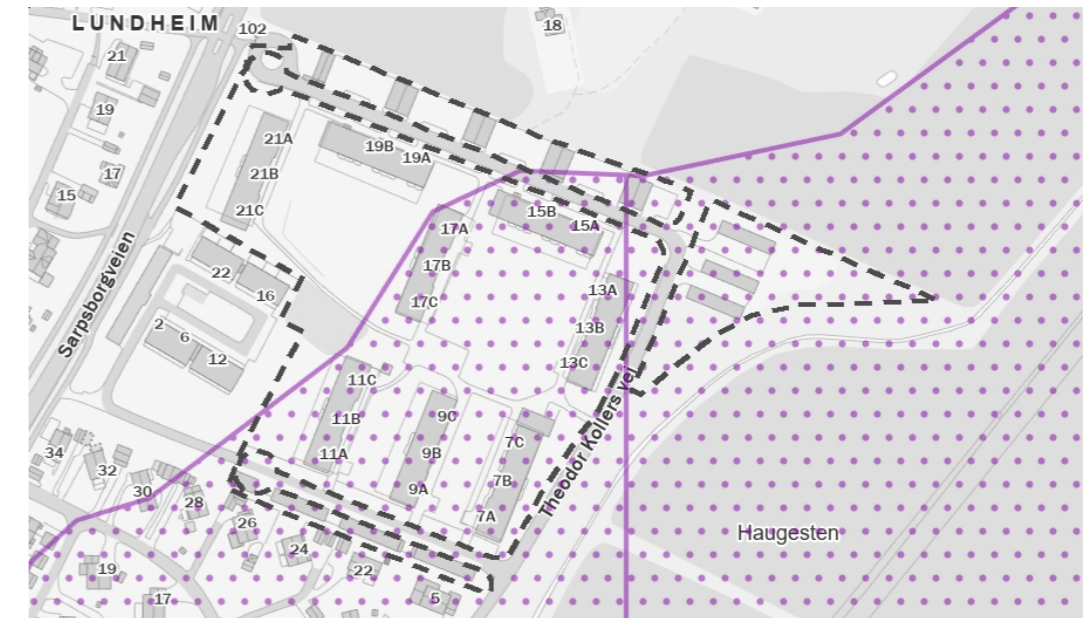
Ikke oppdaget på eiendommen
 Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	5.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	6.7 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.01.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	20.01.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	106 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	1.3 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.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	20.01.2025			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

- Vann / elv
- Flom - gjentakintervall 10-20 år
- Flom - gjentakintervall 50-200 år
- Flom - gjentakintervall 500-1000 år
- Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

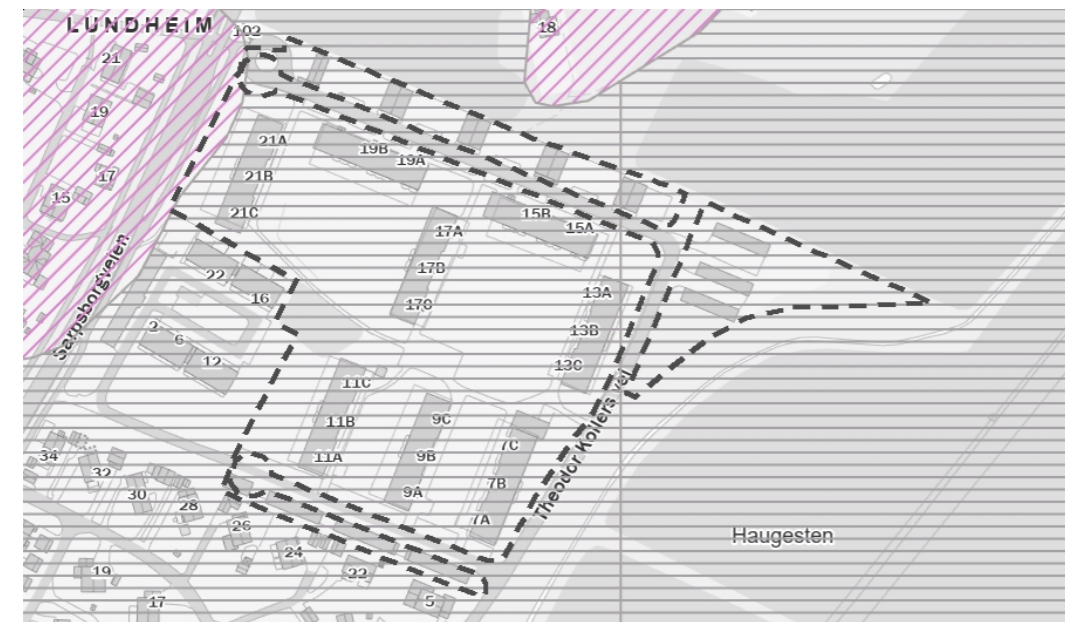
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	20.01.2025			
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
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

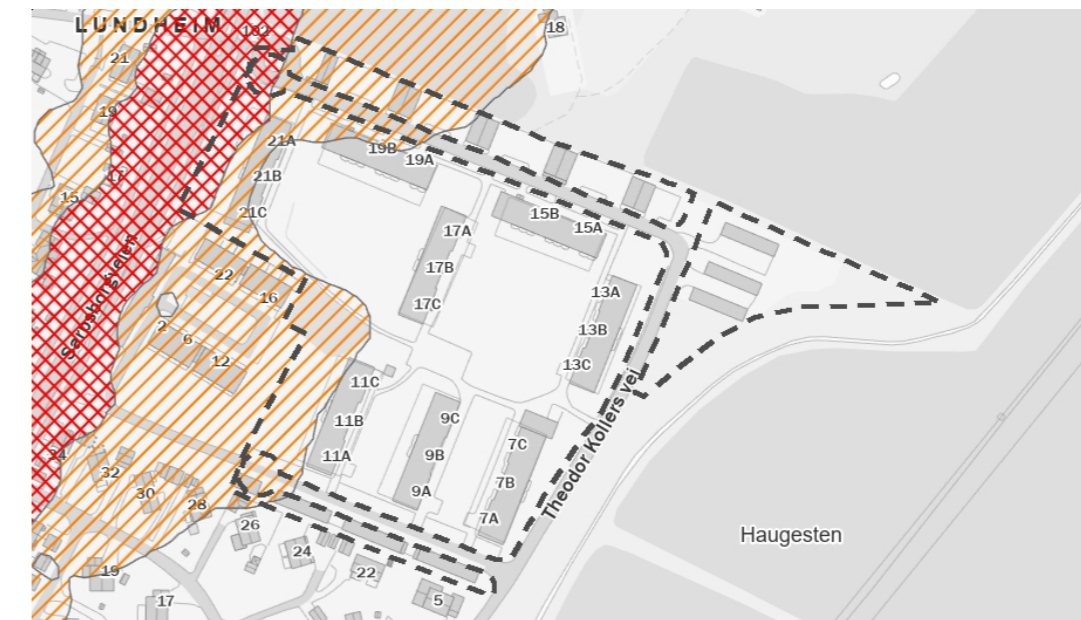
Beskrivelse

Datsettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datsettet 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 kjennetegne 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 forhøyd 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)

Støysoner

Sist sjekket:	20.01.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
--	--------------	--	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datsettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datsettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datsettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datsettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støyzone.

Datsettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det fratrases å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

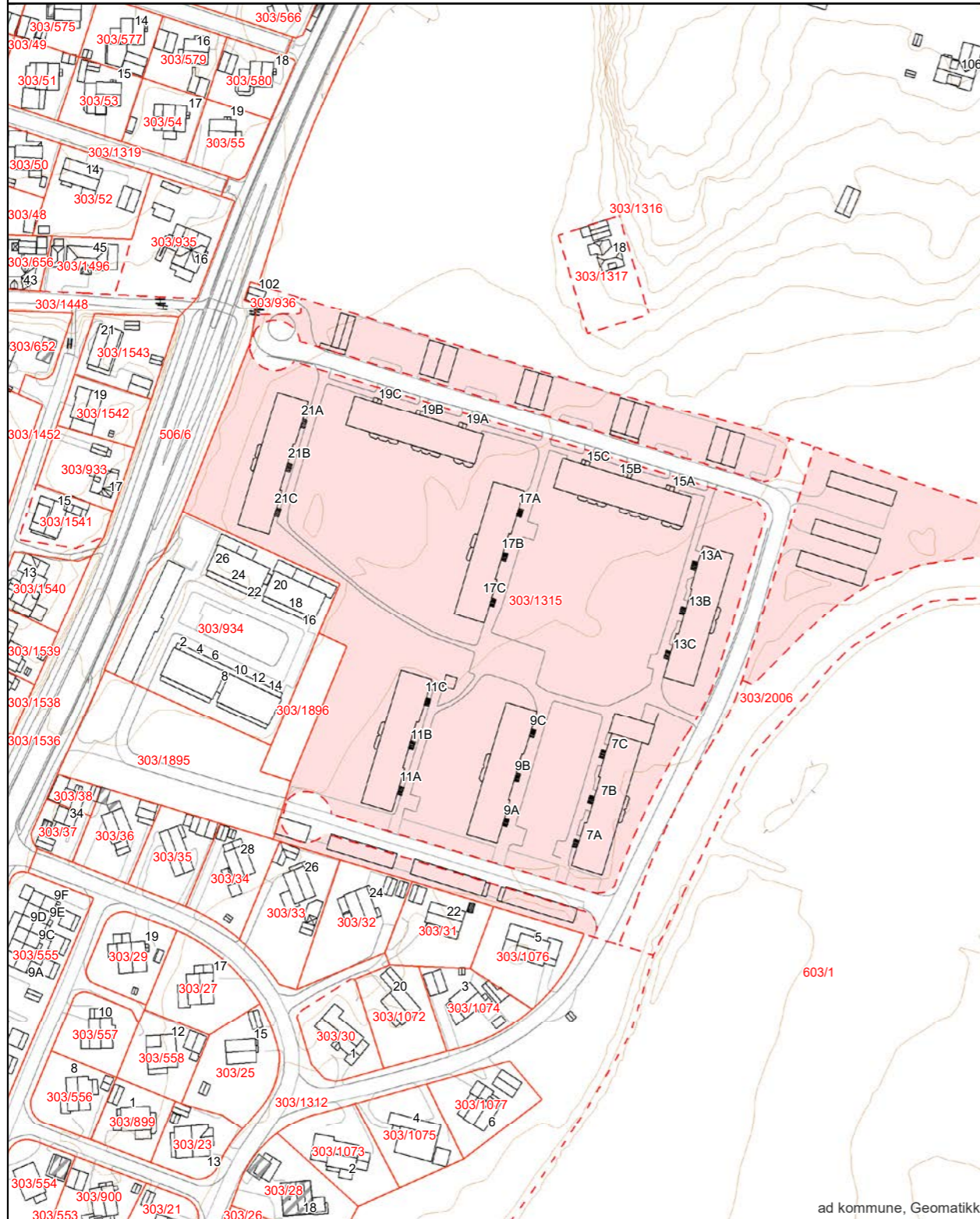
Oversiktskart

Adresse: Theodor Kollers vei 15C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

Skala: 1:2000
Leveransedato: 2025-01-31



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Adresse: Theodor Kollers vei 15C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

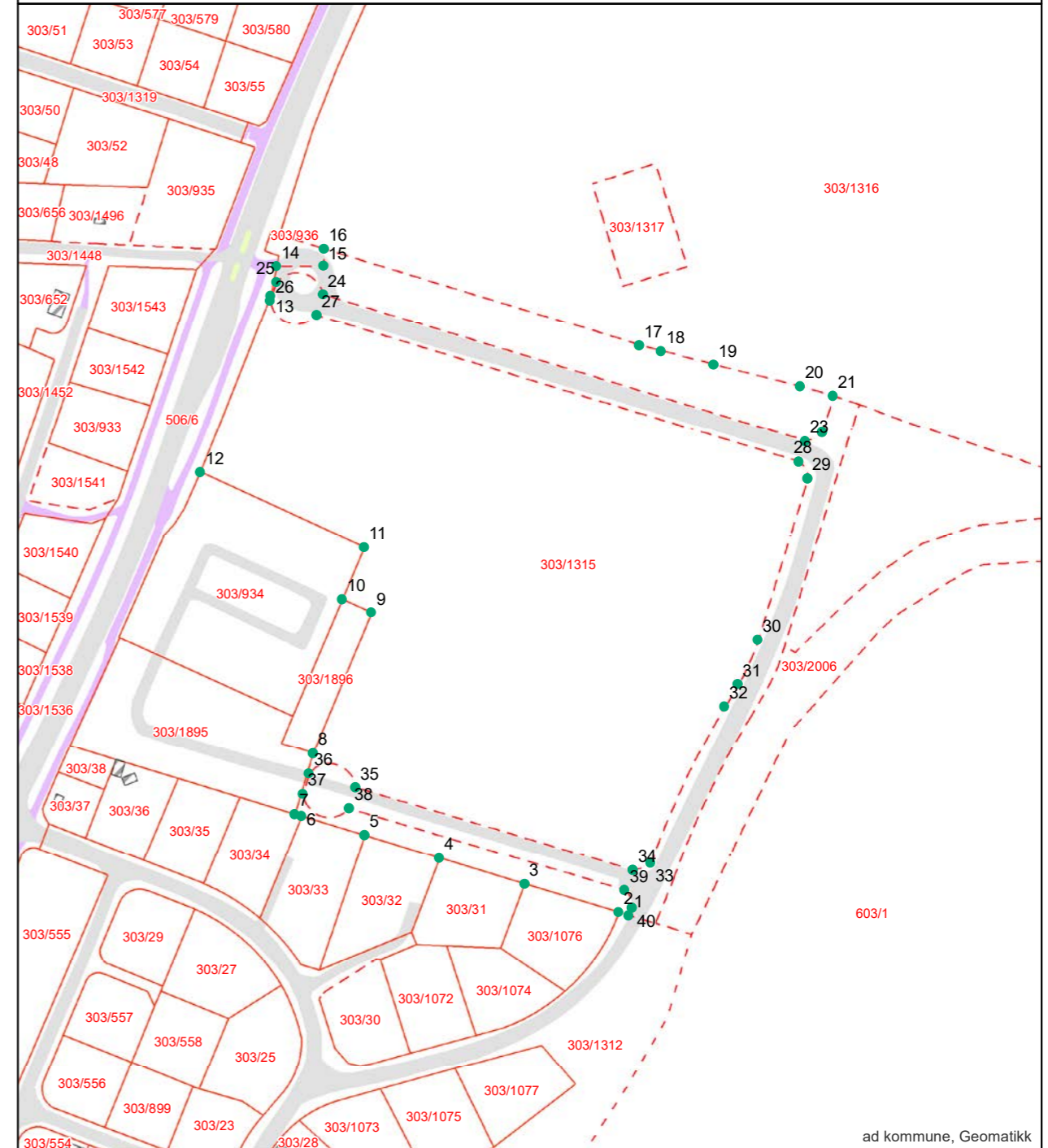
Skala: 1:2000
Leveransedato: 2025-01-31



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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
32066.6		EURF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565370.16685	613427.149824	Ikke spesifisert	4	Umerket		Terrengmålt	51	0
2	6565371.3268	613423.321891	Ikke spesifisert	36.5	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6565381.92594	613388.414531	Ikke spesifisert	33.02	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6565391.5202	613356.829365	Ikke spesifisert	29	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6565399.9364	613329.093841	Ikke spesifisert	24.51	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6565407.06383	613305.649484	Ikke spesifisert	2.7	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6565407.83473	613303.070986	Jord	23.63	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565430.45038	613309.911904	Ikke spesifisert	56.49	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565482.55184	613331.664757	Ikke spesifisert	12.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6565487.55521	613320.715884	Ikke spesifisert	21.02	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6565506.91134	613328.914703	Ikke spesifisert	66.9	Ukjent		Totalstasjon	14	0
12	6565534.79625	613268.140983	Ikke spesifisert	70.37	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565600.14013	613294.178356	Ikke spesifisert	11.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565611.09182	613296.321269	Ikke spesifisert	17.54	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565611.35884	613313.849698	Ikke spesifisert	6.24	Umerket		Terrengmålt	51	0
16	6565617.60448	613313.998652	Ikke spesifisert	122.38	Umerket		Terrengmålt	51	0
17	6565581.81473	613430.973415	Ikke spesifisert	8.5	Umerket		Terrengmålt	51	0
18	6565579.63473	613439.178665	Ikke spesifisert	20.03	Umerket		Terrengmålt	51	0
19	6565574.55878	613458.554106	Ikke spesifisert	33.16	Umerket		Terrengmålt	51	0
20	6565566.6645	613490.738602	Ikke spesifisert	12.77	Umerket		Terrengmålt	51	0
21	6565563.00136	613502.971564	Ikke spesifisert	13.97	Umerket		Terrengmålt	51	0
22	6565549.6611	613498.826271	Ikke spesifisert	7.23	Umerket		Terrengmålt	51	9.863

side: 2

Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.1.2025

23	656546.35779	613492.58103	Ikke spesifisert	187.12	Umerket	Terrengmålt	51	0
24	6565600.62849	613313.603639	Ikke spesifisert	22.23	Umerket	Terrengmålt	51	9.867
25	6565605.24781	613296.397002	Ikke spesifisert	7.42	Umerket	Terrengmålt	51	0
26	6565598.21274	613294.06124	Ikke spesifisert	22.71	Umerket	Terrengmålt	51	9.847
27	6565592.99254	613311.281954	Ikke spesifisert	187.08	Umerket	Terrengmålt	51	0
28	6565538.70828	613490.220417	Ikke spesifisert	7.23	Umerket	Terrengmålt	51	9.683
29	6565532.473	613493.522825	Ikke spesifisert	62.79	Umerket	Terrengmålt	51	0
30	6565472.511	613474.968117	Ikke spesifisert	18.13	Umerket	Terrengmålt	51	74.773
31	6565456.01747	613467.574764	Ikke spesifisert	9.57	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	51	0
32	6565447.82492	613462.643814	Ikke spesifisert	64.29	Umerket	Terrengmålt	51	328.094
33	6565389.83076	613435.200469	Ikke spesifisert	7.23	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	51	9.951
34	6565387.09503	613428.683226	Ikke spesifisert	107.49	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	51	0
35	6565417.70401	613325.694188	Ikke spesifisert	22.76	Umerket	Terrengmålt	51	9.849
36	6565422.92244	613308.453572	Ikke spesifisert	8.01	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	51	0
37	6565415.24757	613306.145424	Ikke spesifisert	22.73	Umerket	Terrengmålt	51	9.84
38	6565410.02734	613323.36613	Ikke spesifisert	106.73	Umerket	Terrengmålt	51	0
39	6565379.66408	613425.630489	Ikke spesifisert	7.24	Umerket	Terrengmålt	51	9.765
40	6565373.13688	613428.367117	Ikke spesifisert	3.21	Umerket	Terrengmålt	51	0

side: 3

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Theodor Kollers vei 15C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

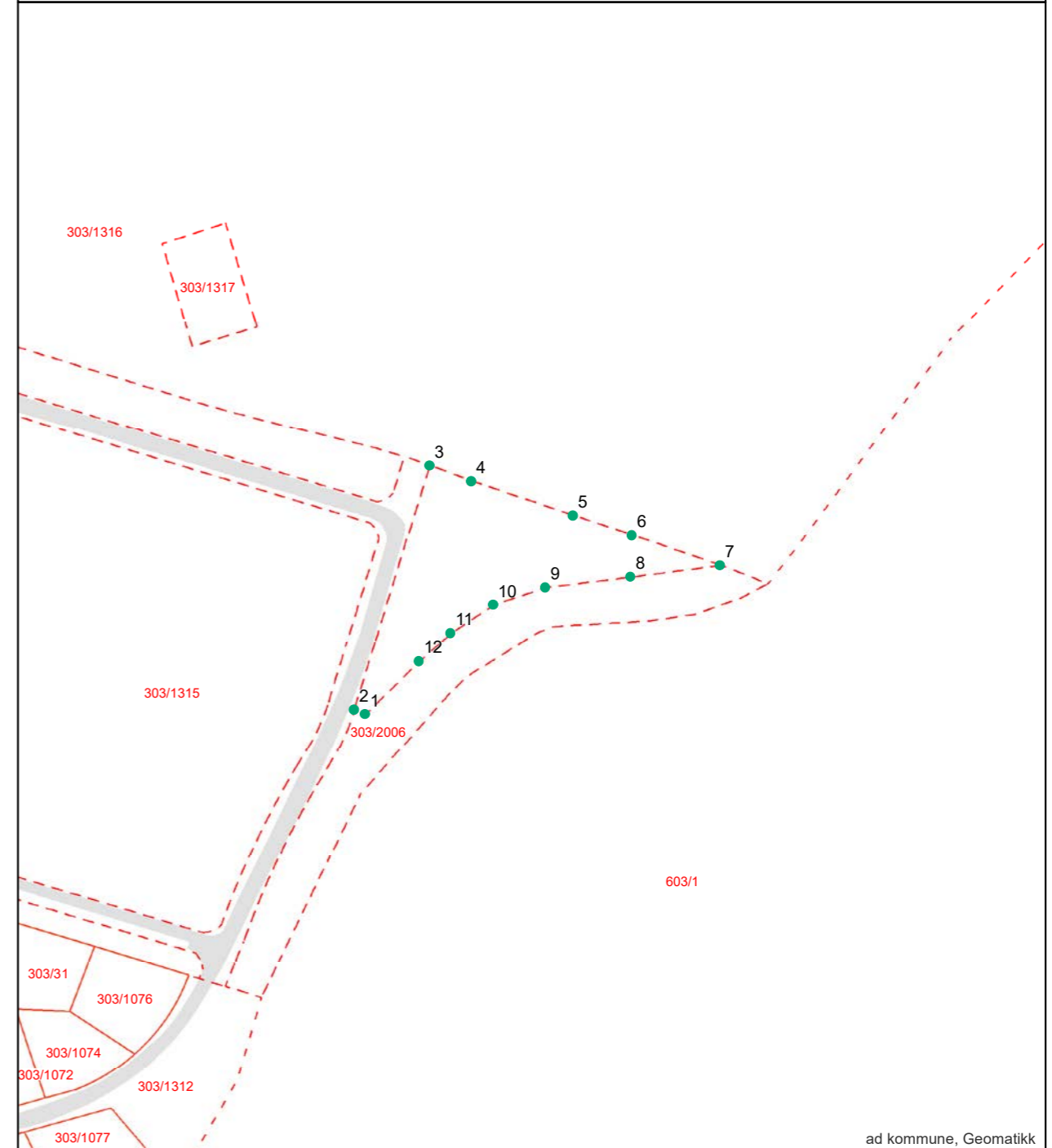
Skala: 1:2000
Leveransedato: 2025-01-31



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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk



Kartverket

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4000.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565467.86422	613488.534266	Ikke spesifisert	4.36	Umerket		Terengmålt	51	0
2	6565469.55911	613484.51756	Ikke spesifisert	94.52	Umerket		Terengmålt	51	0
3	6565559.81153	613512.442126	Ikke spesifisert	16.45	Umerket		Terengmålt	51	0
4	6565554.0143	613527.828212	Ikke spesifisert	39.66	Umerket		Terengmålt	51	0
5	6565541.32667	613565.392889	Ikke spesifisert	23.13	Umerket		Terengmålt	51	0
6	6565534.00209	613587.319624	Ikke spesifisert	34.36	Umerket		Terengmålt	51	0
7	6565522.88515	613619.825055	Ikke spesifisert	33.38	Umerket		Terengmålt	51	0
8	6565518.60437	613596.731998	Ikke spesifisert	31.66	Umerket		Terengmålt	51	0
9	6565514.78669	613555.323314	Ikke spesifisert	20.4	Umerket		Terengmålt	51	0
10	6565508.2851	613535.98899	Ikke spesifisert	18.88	Umerket		Terengmålt	51	0
11	6565497.88271	613520.248211	Ikke spesifisert	15.62	Umerket		Terengmålt	51	0
12	6565487.57265	613508.533478	Ikke spesifisert	28.09	Umerket		Terengmålt	51	0

side: 1

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007439	31.01.2025	1111250015

Om dokumentet

Ident
2016/480540/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**AVTALE**

mellom

Haugsten borettslag , org.nr. 950 127 848
G.nr.303, B.nr.1315 i Fredrikstad kommune
(heretter betegnet grunneier)

og

Fredrikstad Fjernvarme AS, org.nr. 981 666 577.
(heretter betegnet FFAS)

1. FFAS får herved en stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende (uten plikt til omlegging), vedlikeholde, reparere, fornye og om nødvendig omlegge fjernvarmerør med nødvendige avgrensninger, eventuelle kummer, andre tekniske innretninger og signalkabler med tilhørende utstyr. Hovedledningstraséen er vist på vedlagte kartutsnitt. Eventuelle inngrep utover hovedledningstrasé må utføres slik at det ikke er til hinder for grunneiers virksomhet. FFAS prosjekterer og dokumenterer traséen med god nok kvalitet med hensyn til de aktuelle vektstående objekter som kan oppføre, biltransport, lagring av containere og lignende.
2. FFAS og de FFAS utpeker, skal ha uhindret adgang til traséen for både maskiner, materiell og personell til anleggets forberedelse, herunder stikking av trasé, utførelse, og til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner, omlegginger og annet som følger av denne avtale. Ved arbeid i traséen skal grunneieren varsles på forhånd og arbeid utføres i samråd med denne. Krav til forhåndsvarsel kan fravikes av sikkerhetsmessige forhold som måtte kunne oppstå.
3. Grunneiers byggearbeider - gravearbeider - erstatningsplikt m.m.
 - 3.1 Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre innretninger nærmere ledningstraséen enn 4 meter fra kanten av ytterste rør uten skriftlig forhåndssamtykke fra FFAS.
 - 3.2 Grunneier må ikke foreta gravearbeider eller lignende, eller gjennomføre andre inngrep som kan skade rørene.
 - 3.3 Ved gravearbeider på eiendommen G.nr. 303, B.nr. 1315 skal FFAS gis skriftlig forhåndssvarsel gjennom gravemelding senest 3 uker før gravearbeidene er planlagt igangsatt. Slikt varsel fritar ikke grunneier fra forbudene i pkt. 3.1 og 3.2 ovenfor.
 - 3.4 Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører rørene/ledningsnett ved for eksempel sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandring m.v.

Grunneier er også erstatningsansvarlig for de tap eller omkostninger han påfører eieren av rørene/ledningsnett eller rettighetshaver til rørene/ledningsnett ved brudd på bestemmelsene i pkt. 3.1 til 3.3 ovenfor.

4. Ved kryssing av eksisterende ledninger, drenerør eller andre installasjoner er FFAS ansvarlig for at disse blir forsvarlig reparert dersom de blir beskadiget i forbindelse med anleggsarbeidet eller ved senere graving for vedlikehold og reparasjoner.

5. Grunneiers krav på erstatning eller utbedring

5.1

Til dekning av det økonomiske tap grunneier påføres som konsekvens av FFAS' rettigheter etter denne avtale, skal FFAS betale grunneier en erstatning i form av et engangsbeløp som er endelig fastsatt i vedlegg til denne avtale og som overføres fra FFAS til grunneier umiddelbart etter at anleggsarbeidene er avsluttet.

5.2

Eventuelle skader i forbindelse med anleggsarbeidene skal utbedres av FFAS slik at eiendommen er i tilsvarende stand som før arbeidene ble påbegynt, med unntak for de inngrep denne avtale tillater (som at rør skal være nedgravd, kummer anlagt, adkomst sikret m.m.). Ferdig planering og avtalt etterarbeid som tilsåing av plener, planting av trær og busker skal utføres når dette er faglig/praktisk mulig og økonomisk forsvarlig, dog så snart som mulig etter anleggsslutt.

5.3

Dersom eiendommen for øvrig forringes ved inngrepet, for eksempel ved at trær som fjernes ikke tillates plantet på nytt, kan grunneier kreve erstattet sitt økonomiske tap som følge av dette.

6. Dersom det ikke oppnås enighet om erstatning etter denne avtale for eventuelle skader i forbindelse med arbeidene, endelig engangsvederlag etter pkt. 5.1 unntatt, skal erstatning med bindende virkning fastsettes av et "Takseringsutvalg" på tre medlemmer. Hver av partene oppnevner en representant hver, og Fredrikstad Tingrett oppnevner en representant som blir leder av "Takseringsutvalget".

"Takseringsutvalget" løser også andre tvister mellom partene som denne avtale foranlediger.

Bestemmelsene i tvistmålslovens kap. 32 om voldgift gjelder så langt de passer for takseringsutvalget.

7. Denne avtalen tinglyses av FFAS på eiendommen G.nr. 303, B.nr. 1315 i Fredrikstad kommune. Grunneiers underskrift av denne avtale er samtidig samtykke til og anmodning om slik tinglysning. Tinglysningsgebyr betales av FFAS.

Fredrikstad, den 08. april 2016

Willy Haakafoss
Haugsten borettslag
Styreleder

Per Bolstad
Fredrikstad Fjernvarme AS

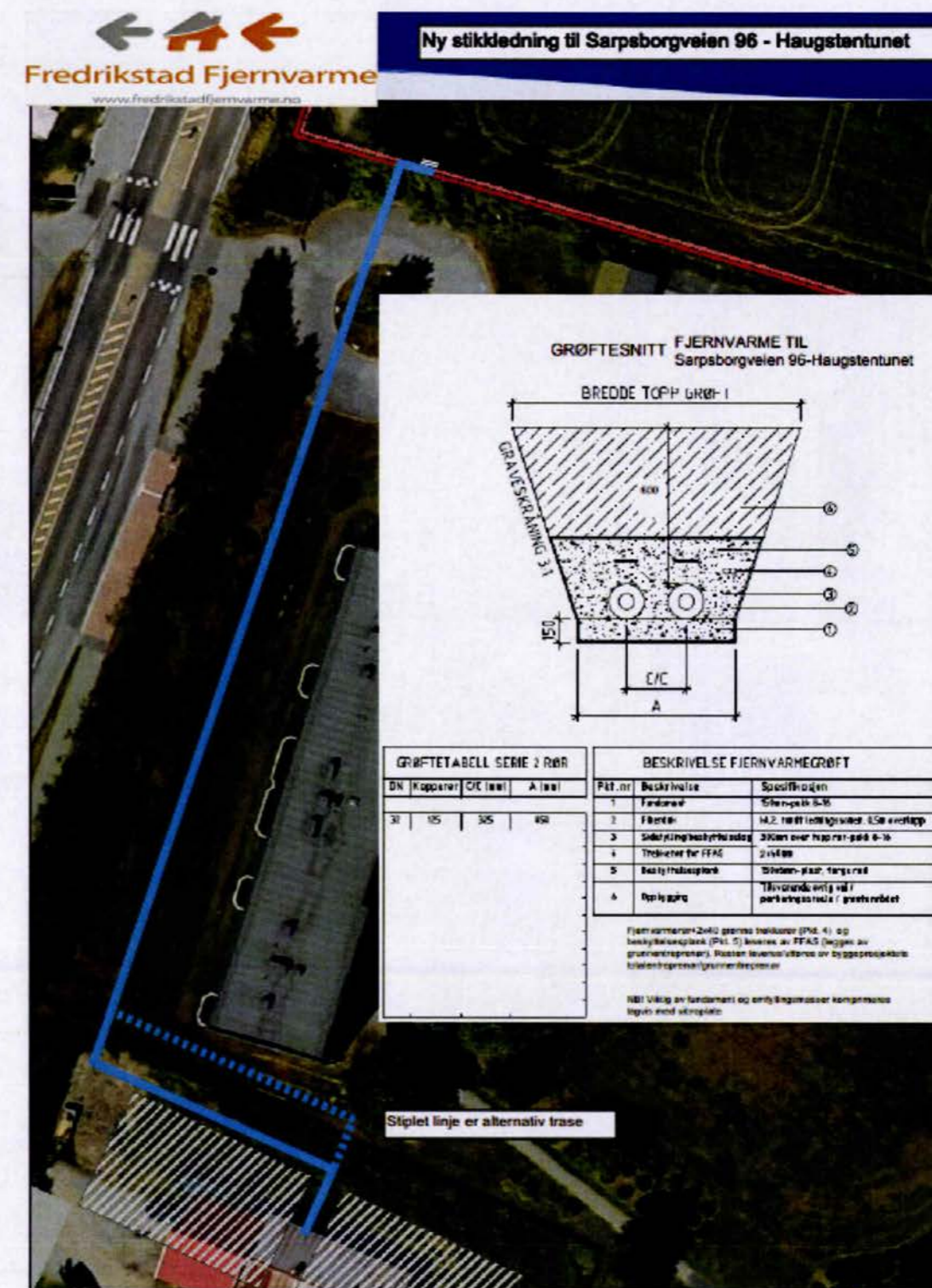
WILLY HAAKAFOSS TERJE KNUDSEN Fredrikstad Fjernvarme AS

Vedlegg: Kartutsnitt med rørtrasé.

Erstatninger TINGLYST

FREDRIKSTAD FJERNVARME
TD - BYGG
Pb. 1405, 1601
Tomteveien 30, 1616 Fredrikstad

Vedlegg: Kartutsnitt med rørtrasé



Vedlegg: Erstatninger

ERSTATNINGER

FOR LEDNINGER, KUMMER OG PUMPESTASJONER PÅ V/A-ANLEGG

Veiledende regler til bruk i Fredrikstad Kommune

-- 0 0 0 --

LEDNINGSTRASÉ

Ledningstrase all beliggenhet: **Kr. 25,- pr. l.m**

PUMPESTASJONER

Erstatninger for stedsevarende tinglyst rettighet: **Kr. 6.000,-(uansett beliggenhet)**

KUMMER I DAGEN

1. Kummer i veibane og utmark: **Ingen erstatninger**
2. Kummer i opparbeidet hage: **Kr.1.500,-**
3. Enkeltkummer med dyrket mark rundt hele kummen: **Kr. 6.000,-**
4. Kummer i grupper med dyrket mark rundt: **Kr. 6.000,- + kr. 1.500 for overskytende**
(Eks. grupper på 3 kummer: 6.000 + 1.500 + 1.500 = 9.000)
5. Enkeltkummer og kumgrupper i eiendomsdeler, i dele mellom dyrket mark/utmark, vei m.v.
(som en ikke kjører rundt): **Halv erstatning**

AVLINGSTAP

Avlingstap som måtte oppstå i forbindelse med matjordlagring, grøftetrasé, anleggsvei etc., erstattes for hver drifts sesong som går tapt, pluss for ett etterfølgende driftsår, med kr 1000,00 pr. daa og år. For areal som er tilsådd med høstkorn betales en tilleggserstatning på kr 100,00 pr. daa. For arealer som er bortforpaktet utbetales erstatninger til jordeier.

ANVENDELSE AV SKJØNN

I enkelte tilfeller må det anvendes skjønn, eller erstatning beregnes ut fra faktiske målbare kriterier, f.eks. når plassering av pumpestasjon påfører grunneier dokumentert inntektstap.

Dato: juni 2007



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007440	31.01.2025	1111250015

Om dokumentet

Ident
2016/716050/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Skjøte ¹⁾

Rekvirentens navn Fredrikstad kommune – RTD Bygg og eiendom	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 716050 Tinglyst: 09.08.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Pb. 1405	
Postnr. 1602 Poststed FREDRIKSTAD	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 973 871 277 Ref.nr. 1305	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad kommune	303	1315			1 / 1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja

Godkjennelse fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale Nei Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjoner, skal andelens størrelse oppgis Størrelse på ideell andel Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven 1 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskaffenhet 1: Bebygg 2: Ubebygg

Bruk av grunn B Bolig eiendom F Fritids eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig FB Frittliggende bolig TB Tomanns-bolig RK Rekkehus kjede BL Blokk-leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 5 328 400,- Utlyst på det frie markedet Ja Nei

Omsættningstype 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Uskifte 6 Skifteoppgjør 7 Opphør av samboskap 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾

Kr. 5 328 400,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
940 039 541	FREDRIKSTAD KOMMUNE	1 / 1


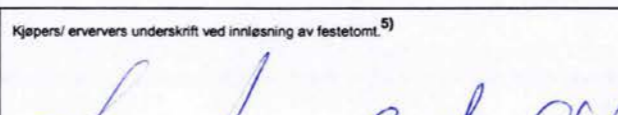
5. Til

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
950 127 848	HAUGSTEN BORETTSLAG	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1 / 1

6. Særskilte avtaler

OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

- Fredrikstad kommune skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV, radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten.
- Overdragelsen av gnr. 303 bnr. 1315 gjelder bare tomtegrunn i forbindelse med innløsning av festekontrakt.
- Undertegnede hjemmelshaver til festerett ber om at festekontrakten slettes. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten. Jeg/ vi erklærer at en sletting av festekontrakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter. ⁵⁾

Dato  Kjøpers/ erververs underskrift ved innløsning av festetomt. ⁵⁾ 

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾

Jeg/ vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted dato

Kjøpers/erverters underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁷⁾


1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)? Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder? Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrift og bekreftelser

Dato 21.7.2016 Sted Fredrikstad

Utsteders underskrift ⁸⁾  Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Voica Dumitrascu Imrik
Virksomhetsleder Grunneiendom

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelle/registrert partners underskrift Gjentas med blokkbokstaver

9) Jeg/ vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/ vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift Gjentas med blokkbokstaver

Noter:

- Skjøtet skal utstedes og innendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av ting retter/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysingsgebyret må betales forskuddvis ved innendelse til den lokale ting rett. Ved innendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysingsgebyret bli innkrevet i ettertid, se nærmere informasjon på www.tingloving.no.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette feltet. Følgende salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyller begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Kjøpers/ erverters underskrift ved innløsning av festetomt.
- Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Sambos regnes som gifte/registrerte, og samtykkepåtaket er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeholdning, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, ervertaren og ervertarens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007441	31.01.2025	1111250015

Om dokumentet

Ident
2002/3941/86

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?


Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

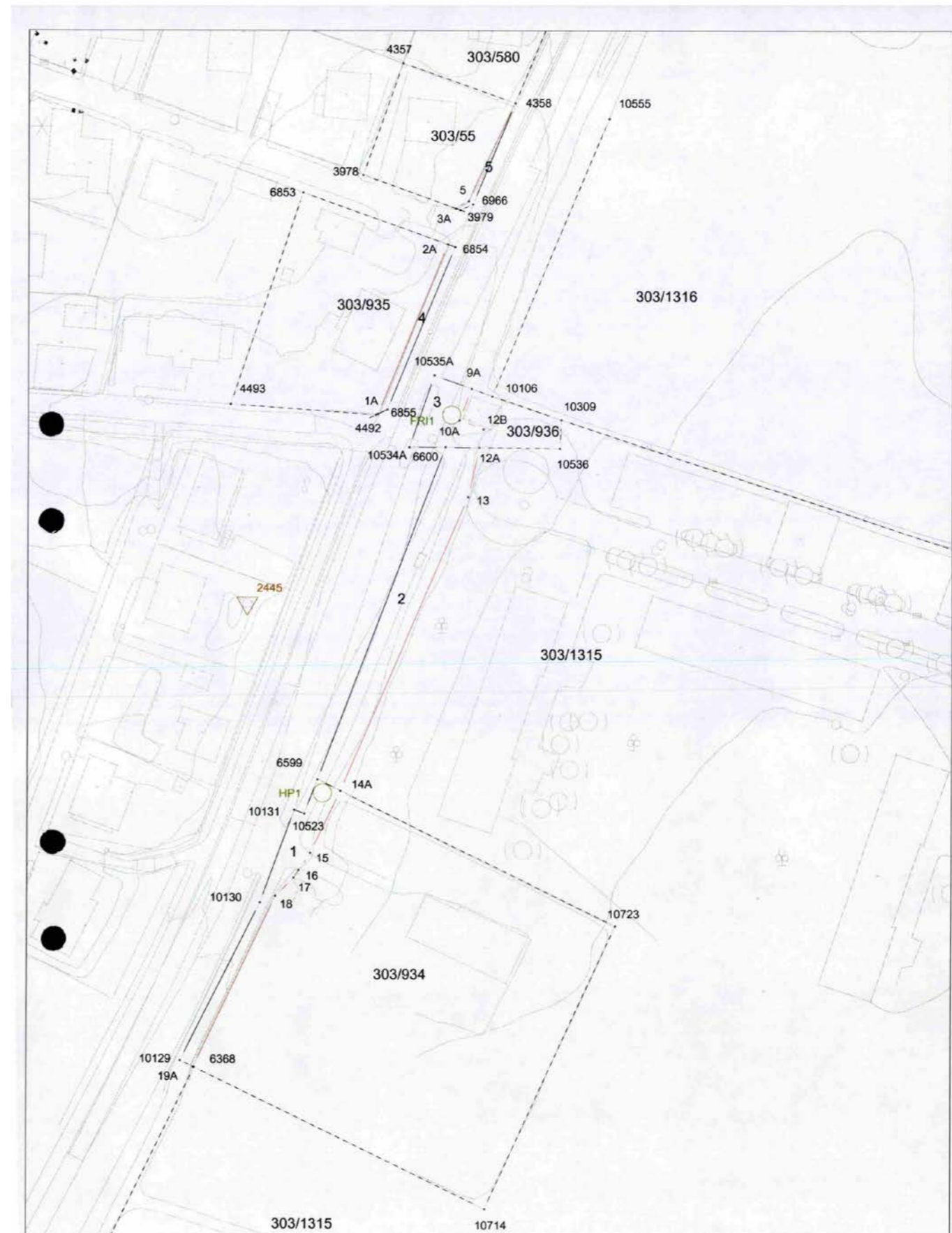
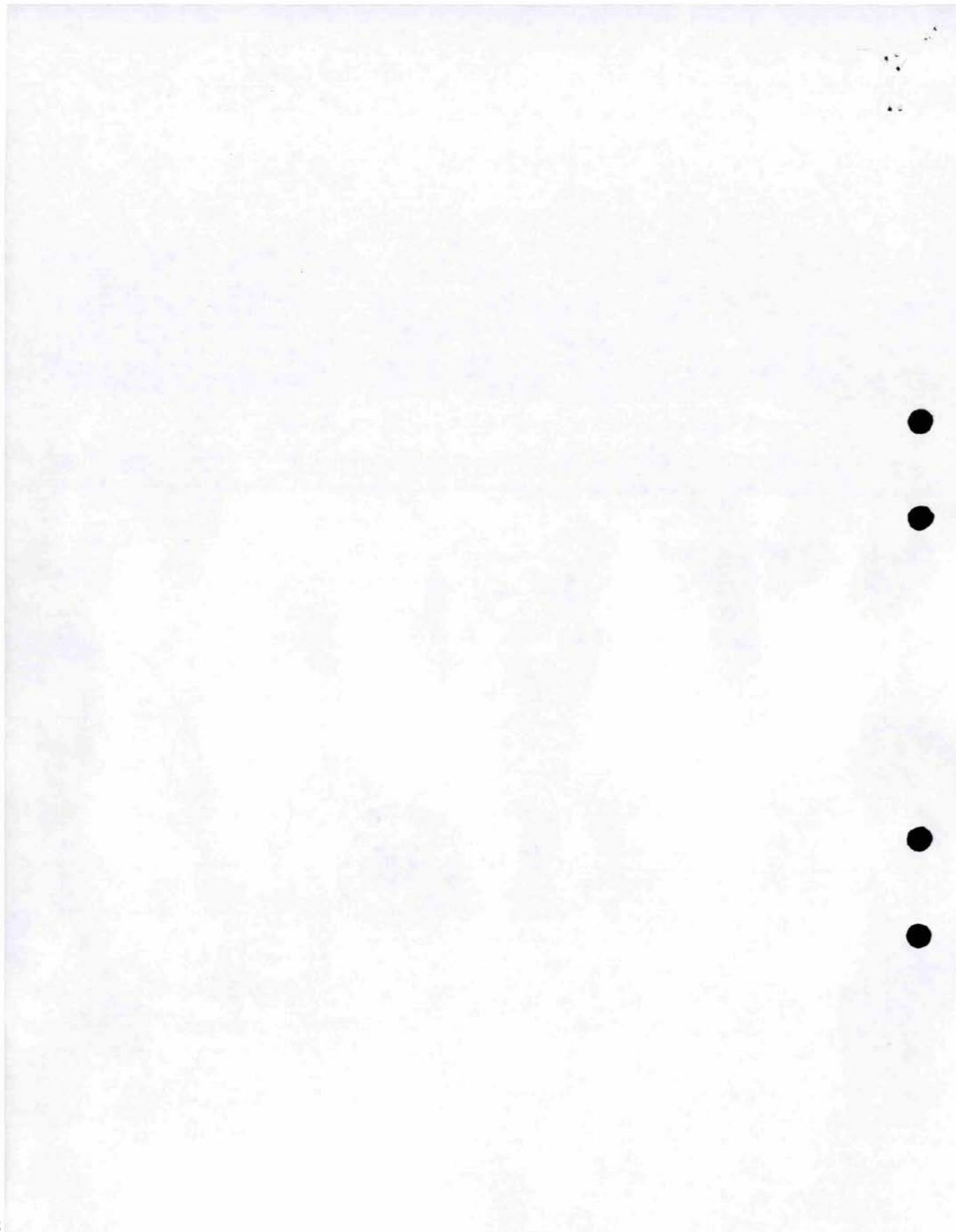
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

MÅLEBREV		uten grensejustering										
		x med grensejustering										
Kommune	Fredrikstad											
J.nr.	28/99											
Målebrev nr.	1852/01											
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.												
Målebrev over												
Eiendom	Gnr.	Bnr.										
	506	6										
Festenr.												
Bruksnavn/adresse												
Parsell av rv. 111.												
Areal (m ²)												
<p>Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>												
<p>I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning</p>												
Dato for forretningen	28.05.01											
Rekvirent	Statens vegvesen, Østfold											
Bestyrer	Jens Johnsen											
Forretning	<p>Kartforretning over gnr 506 bnr 6. Grensejustering av følgende eiendommer mot gnr 506 bnr 6:</p> <table border="1"> <tr> <td>Parsell 1: Del av 303/934</td> <td>265.3 m2</td> </tr> <tr> <td>" 2: " 303/1315</td> <td>570.7 "</td> </tr> <tr> <td>" 3: " 303/936</td> <td>158.3 "</td> </tr> <tr> <td>" 4: " 303/935</td> <td>63.3 "</td> </tr> <tr> <td>" 5: " 303/55</td> <td>16.2 "</td> </tr> </table>		Parsell 1: Del av 303/934	265.3 m2	" 2: " 303/1315	570.7 "	" 3: " 303/936	158.3 "	" 4: " 303/935	63.3 "	" 5: " 303/55	16.2 "
Parsell 1: Del av 303/934	265.3 m2											
" 2: " 303/1315	570.7 "											
" 3: " 303/936	158.3 "											
" 4: " 303/935	63.3 "											
" 5: " 303/55	16.2 "											
<p>Underskrift</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sied</th> <th>Dato</th> <th>Underskrift</th> <th>Underskrift</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fredrikstad</td> <td>14.06.2001</td> <td><i>Jens Johnsen</i></td> <td><i>Jens Johnsen</i></td> </tr> </tbody> </table>			Sied	Dato	Underskrift	Underskrift	Fredrikstad	14.06.2001	<i>Jens Johnsen</i>	<i>Jens Johnsen</i>		
Sied	Dato	Underskrift	Underskrift									
Fredrikstad	14.06.2001	<i>Jens Johnsen</i>	<i>Jens Johnsen</i>									
<p>GAB</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Registreringsstempel</th> <th>Tinglysning (jf. delingsloven § 4-2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td> <p>Dagbokstempel</p> <p>TINGLYST</p> <p>27 MARS 2002</p> <p>FREDRIKSTAD TINGRETT</p> <p>DAGBOKNR.: 3941</p> </td> </tr> </tbody> </table>			Registreringsstempel	Tinglysning (jf. delingsloven § 4-2)		<p>Dagbokstempel</p> <p>TINGLYST</p> <p>27 MARS 2002</p> <p>FREDRIKSTAD TINGRETT</p> <p>DAGBOKNR.: 3941</p>						
Registreringsstempel	Tinglysning (jf. delingsloven § 4-2)											
	<p>Dagbokstempel</p> <p>TINGLYST</p> <p>27 MARS 2002</p> <p>FREDRIKSTAD TINGRETT</p> <p>DAGBOKNR.: 3941</p>											
<p>Påtegninger (rettelser o.l.)</p>												
												





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 eiendom (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-antennor 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.

Boligkjøperforsikring

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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Theodor Kollers vei 15C
1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@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 viderefordlet 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

