

Pettersandlia 2

2 soverom | 74 kvm | Andelsleilighet



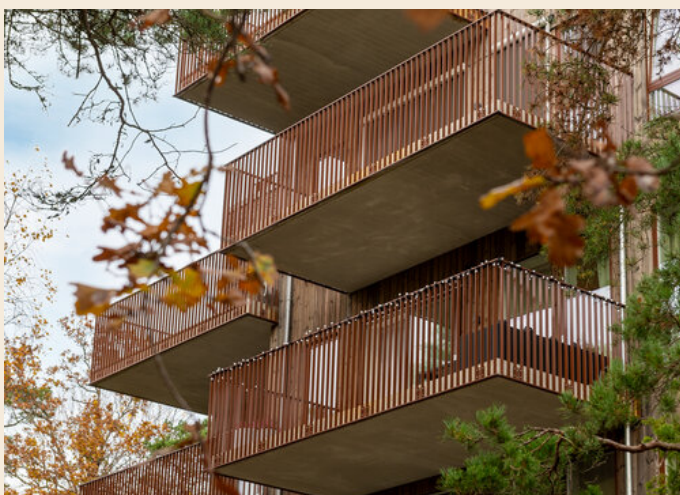


Velkommen til

Pettersandlia 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
191	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Smakfull 3-roms leilighet på Pettersand, i moderne trehusblokk. Balkong på 13 kvm med sol og utsikt. P-plass.

Prisantydning	2 580 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 796 380,-
Fellesgjeld	2 215 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	13 290,-
BRA-i	74 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2023
Eierform	Andel

Kort fortalt

3 km nordvest for Fredrikstad sentrum ligger Pettersand. Området preges av skogkledde koller og etablerte boligområder. Mot vest renner Seutelva, og mot øst går du inn i Fredrikstadmarka. Skoler, barnehager og butikker ligger i grei sykkelavstand. Nabolaget er barnevennlig og lite trafikkert. Pettersand 2 er en av tre blokker på toppen av Haraldåsen – et av områdets beste utsiktspunkter. Blokkene fra 2023 er kledd i malmfuru og omkranses av grønne fellesområder med lekeplasser og benker. Leiligheten har P-plass og bod i kjelleren. Den ligger i 2. etasje med en solrik 13 kvm balkong vendt mot sørvest, der du kan møblere og innta måltider i det fri, med utsikt forbi tretoppene mot Gressvik. Boligens gode standard følger den delikate utformingen. Spesielt takhøyden på hele 2,89 m imponerer.

Pettersandlia 2, Fredrikstad
2.etasje - Anr 35



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme







1756641721737











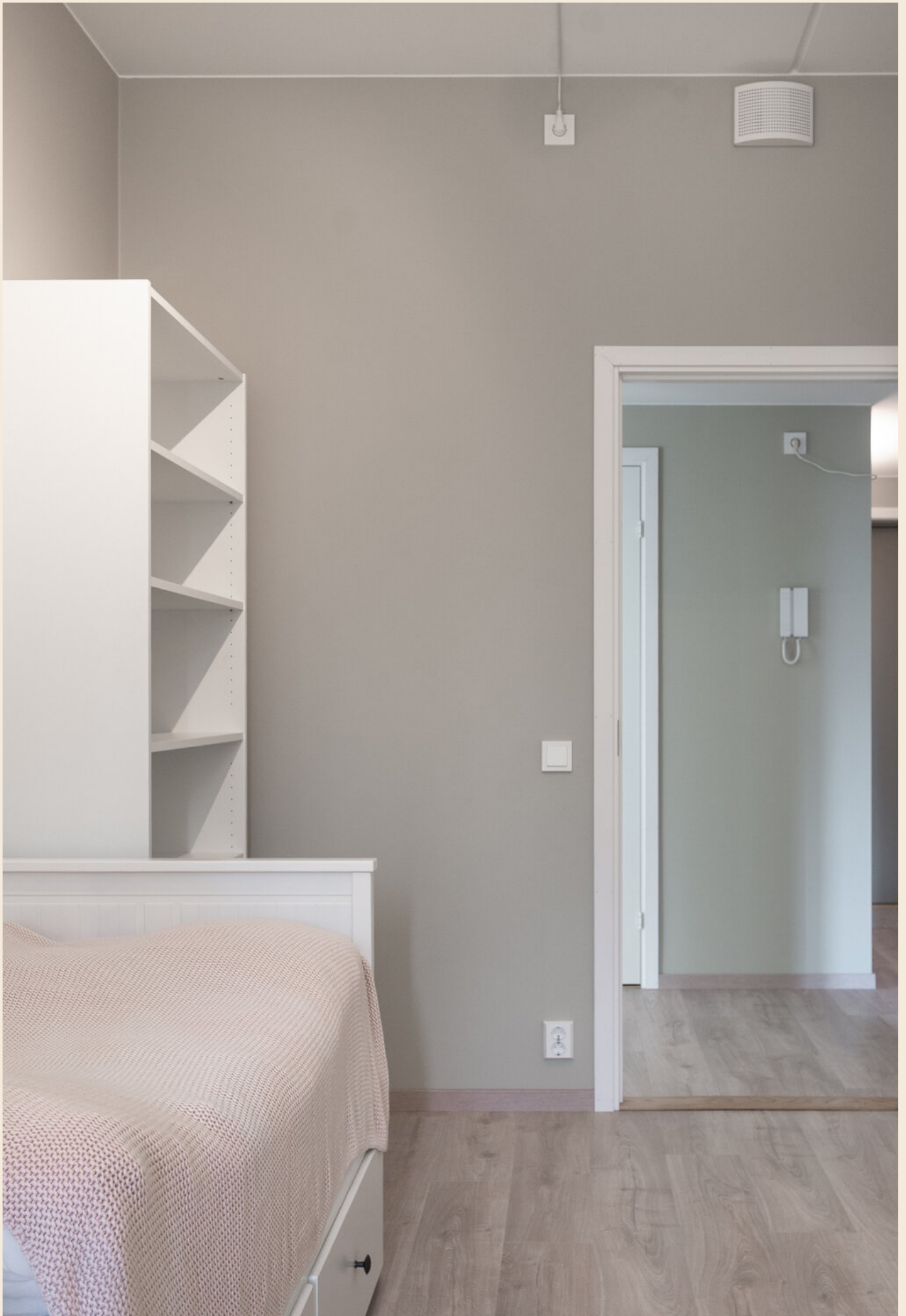


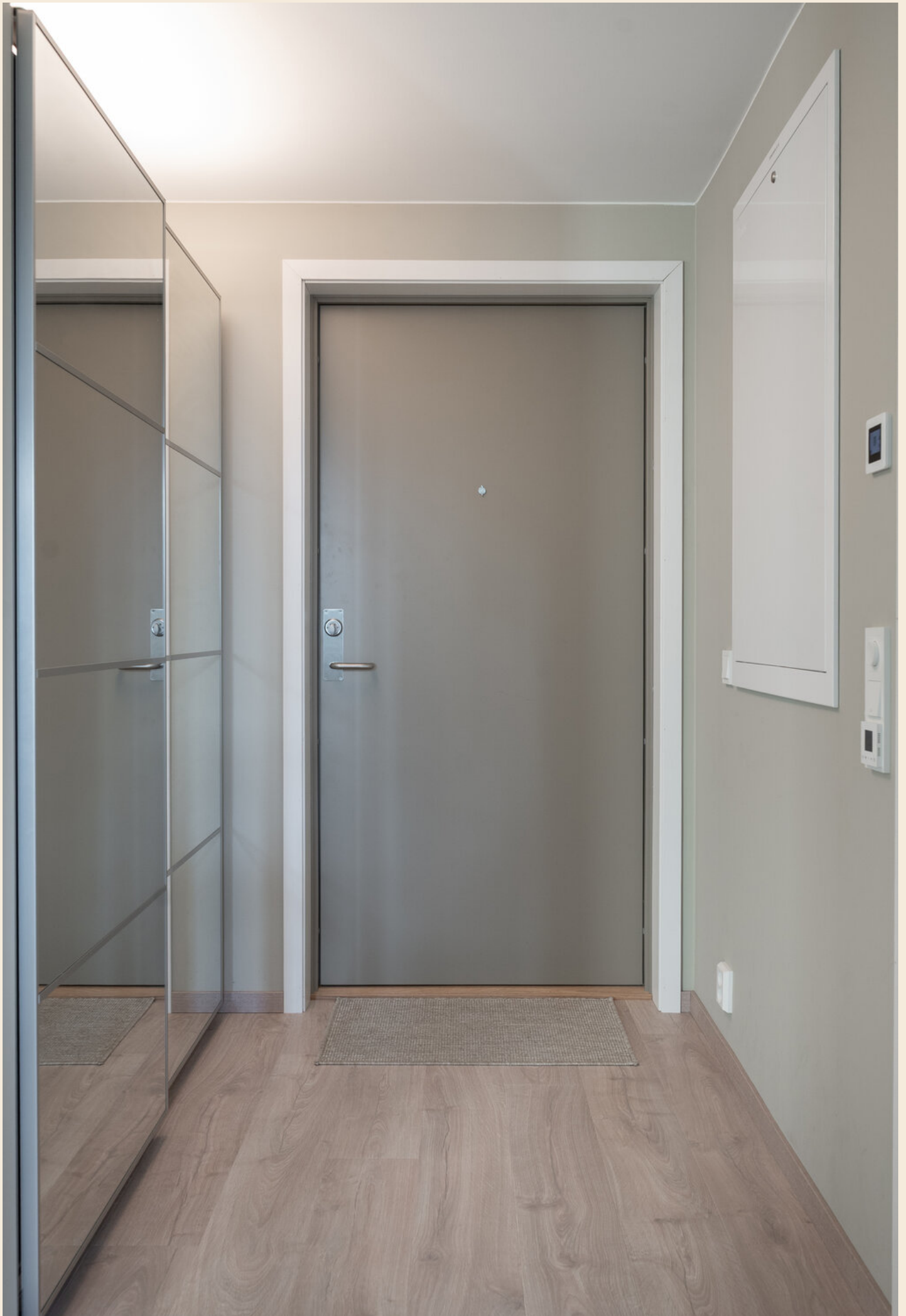


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0260/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr 210, bnr 292 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune
Andelsnr 35 i Haraldåsen Borettslag, org.nr. 930884367

Selger
Malin Jacobsen-Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
2 580 000,- (Prisantydning)
2 215 000,- (Andel av fellesgjeld)

4 795 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 796 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 805 680,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje

2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Gang, bad, bod, to soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 13 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i garasjeanlegg
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i leiligheten er 2,30 - 2,89 meter

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold på eiendommen, hvor balkongen er sørvest vendt. Det er cirka 7-8 timer med sol på balkongen på sommeren.

Standard

Du henger fra deg i en integrert skyvedørsgarderobe. Taket er slett og hvitmalt, veggene er lyse, og alt møtes listfritt.

Innvendige dører er stilrene og hvite.

Under føttene dine hviler en lys, naturlig laminat.

Flater, farger og materialer harmonerer lett og uanstrengt i en delikat utforming som både føles moderne og tidløs på samme tid.

Gangen tar deg forbi badeværelse, to soverom og en praktisk bod, før du kommer ut i kombinert stue og kjøkken.

Døren inn hit er av glass og har dessuten et smalt sidevindu – en virkelig elegant detalj.

I stuen løfter taket seg til hele 2,89 meter, og dette gir en fantastisk romfølelse.

Hele østveggen består av balkongskyvedørene som fyller

rommet med lys og utsikt. Her etablerer du dagligstuen, mens spisestuen finner sin naturlige plass borte ved kjøkkenet.

Kjøkkenet fra HTH fyller hele endeveggen og svinger videre bort til stuedøren. Innredningen er fullintegrert med hvite, glatte fronter som klinger godt sammen med resten av rommet. Her har du et godt arbeidskjøkken, lett å kokkelere på, og om sommeren tar du maten med ut på den solrike, sørvendte balkongen.

Stuen varmes opp av radiator med vannbåren varme, mens på badet løper det vannbåren varme gulvene.

Badeværelset er kledd i granittgrå fliser, et tøft valg, som demper steningen og gir ro. Her er en dusjsone med glassvegger, opplegg til vaskemaskin og dessuten god plass til trommel.

Boligen har balansert ventilasjon, og godt inneklima.

De to soverommene byr på samme fenomenale takhøyde som stuen.

Det største har både god gulvplass, også til en garderobe. De høye vinduene og utsikten mot tretoppene understreker at vi befinner oss i høyden.

Det minste rommet har, ved siden av et høyt vindu, en dør ut til balkongen, og får følgelig masse lys inn – et perfekt barneværelse eller gjesteværelse.

Alt i alt oppleves dette som en svært oppløftende, moderne bolig som du kan flytte rett inn i.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Nummer på plassen er 4. Betaling for garasjeplass inkluderes på faktura fra OBOS BBL, sammen med felleskostnader.

Det er montert ladeboks på parkeringsplassen tilknyttet boligen, som er kjøpt privat/via tilvalg av boligen. Kjøper kan velge å kjøpe med montert ladeboks som er knyttet til boligens parkeringsplass i garasjen. Betaling for ladingen foregår via et abonnement, og med appen EMES Charge.

Det medfølger en bod i felles garasje. Boden har nummer 6.

Modernisering og påkostninger

Elbillader - Easy system. Totalpris 23600 kr.

Hele leiligheten malt i fargen Blek Sand med fargekode S2005-Y20R. Totalpris 3520 kr.

Byttet fra standard sluk på bad til "NT slukrist design klassisk 20x20 sort matt". Totalpris 380 kr.

Tilvalg fra FagFlis omhandlet bytte fra standard flis på vegg til "Move 19,7x39,7 Antracite". Totalpris 7740 kr.

Tilvalg fra HTH omhandlet høyskap til kjøøl/frys med foring til vegg, front til oppvaskmaskin og flere håndtak. Totalpris 8348 kr.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei. Ikke gjort nye målinger siden boligen var ny i 2023

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodekjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Det har vært tatt opp på årsmøte med borettslaget, om omplassering av en strømmast utenfor Pettersandlia 6 (blokken bak leiligheten min). Dette er ikke noe, slik jeg har skjønnet det, som vil berøre min leilighet eller påvirke noe for utsikten fra min leilighet. Det vil heller ikke medføre kostnader for meg/fremtidig eier.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?

Ja. Fremkommer i informasjon fra styret at det har blitt besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra 1/1-26, grunnet økte utgifter knyttet til blant annet kommunale avgifter og for å sikre tilstrekkelige midler til vedlikehold og nødvendig tiltak fremover.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Eventuell kommentar: Boligen er ervervet av selger som del av OBOS sin Deleie-ordning. OBOS BBL har derfor ikke bebodd boligen som er lagt ut for salg og kjenner derfor ikke denne utover beskrivelser i tilstandsrapport og salgsoppgave. Av samme grunn kan OBOS BBL i begrenset grad supplere og kontrollere opplysningene i tilstandsrapport og salgsoppgave. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre en særlig grundig undersøkelse

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold

som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvar med dagens bruk, datert 28.09.2021

Blokkbebyggelse på 4 etasjer oppført i 2023. Bygningsmassen oppført med bærende konstruksjoner i betong og stål, etasjeskillere i betong og yttervegger i trekonstruksjon som er kledd med malmfuru. Vinduer, balkongdør og hev- og skyvedører med 3-lags glass, malte karmen og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm og 2-veis åpning med luftstilling. Det registreres datostempling fra 2022. Ytterdør med brannklasse EI30. Takkonstruksjonen er flat, antatt teknet med papp/membran eller lignende (ikke kontrollert). Boligen har utkraget balkong mot øst på 13 kvm, med tilkomst fra skyvedør i stue og fra balkongdør på soverom. Konstruksjonen er oppført i betong med rekkverk i stål. Fall på gulv med vannavrenning mot slisset renne i gulv.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtrom

Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles ledende fall på gulv utenfor nedsenk (ikke 1:100), nedsenk ligger 10mm lavere med fall 1:50 som er ok.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,3 cm, som er tilfredsstillende

Merknader:

-Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at

bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. For å oppnå kriterier for lav eller flat terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles, må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Ingen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Selger opplyser at det også kan selges med kombivaskemaskin hvis ønskelig.

Alle fastmonterte gjenstander kan følge med handelen hvis ønskelig. Dette inkluderer også ikke fastmonterte gjenstander som: Garderobeskap i gangen og på hovedsoverom, kommode på kottet, spisebord med stoler, tv-benk og bokhylle på gjesterom.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Se fullstendig energiattest fra som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen har vannbåren varme som fyringskilde som betales for på egen faktura med varmt tappevann.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket i 2024 var på 4867 kWh.
Eier mottar egen faktura på 289kr per måned for internett.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 13 290,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene utgjør kr 13 290,- per måned (pr. dags dato).
Beløpet fordeler seg slik:

Akonto renter felleslån: kr 9 229,-

Akonto avdrag felleslån: kr 0,-

Garasjeleie: kr 200,-

Ordinære felleskostnader: kr 3 861,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet de kommunale avgiftene, forsikring, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel, samt generell drift av borettslaget og drift av fellesområdet.
Innboforsikring, tv/internett, eget strømforbruk og eget varmt vann iht. målt forbruk kommer i tillegg.

Akonto betyr at beløpet er et forskuddsvis innbetalt estimat på renter og eventuelle avdrag på felleslånet. Det faktiske beløpet kan justeres ved endringer i rentenivå eller etter avregning fra forretningsfører.

Felleskostnadene er oppgitt av forretningsfører og avhenger av de avtaler borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Lånet er avdragsfritt frem til 01.09.2028.
Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 1 850 for denne leiligheten (avrundet til nærmeste 50 kroner).

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 158 845,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 635 378,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet Fiber, OPENNET NORGE AS, 289

kr/mnd.

Borettslaget

Om borettslaget

Haraldåsen Borettslag ble etablert i 2023 og består av moderne boliger med tilknyttet garasjeanlegg, boder og grønne fellesarealer.
Borettslaget forvaltes av OBOS, som også står for økonomi og administrasjon.
Det praktiseres individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og alle andelseiere har tilgang til felles tjenester som renhold, snørydding, brannsikring og vaktmestertjenester. Borettslaget prioriterer et godt bomiljø med tydelige ordensregler vedtatt av generalforsamlingen.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

OBOS har forkjøpsrett på beste prioritet som sameier i Deleie-boligen, gjennom borettslagets vedtekter, samt tinglyst forkjøpsrett.
- Deretter har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS
- forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er krav til styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 215 000,-pr. 31.12.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208152564
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 71 055 000,00
Innfrielsesdato: 30.08.2063
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning.
Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere.
Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede

tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: OBOS Factoring
Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene.
Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

IN-lån: For borettslag/selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder av gangen.

Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer rentendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrukk ved rentenedgang). Det gjøres derfor oppmerksom på at faktura for felleskostnader kan endres uten nærmere varsel grunnet rentendringer på IN-lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 10 644 629,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 177 800,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget arrangerer jevnlig dugnader for å vedlikeholde uteområder og fellesarealer. Det forventes at beboerne deltar og bidrar, som en viktig del av å skape et godt bomiljø og holde fellesområdene i god stand.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget, men kun etter søknad og godkjenning fra styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere, og eier må signere borettslagets dyreholdserklæring.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8589621

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 545 kvm (Eiertomt)

Boligen ligger på toppen av høydedraget Haraldåsen, i et borettslag oppført i 2023 bestående av tre blokker kledd i vedlikeholdsvennlig malmfuru.

Materialene er tidløse, mens bygningskroppen er funksjonell og enkel.

Kledningen varierer retning og skaper på den måten fin variasjon.

Vi kjører inn på en stor asfaltert parkeringsplass. Asfalten fortsetter like opp til inngangsdøren, som er fri for terskler.

Ute i fellesområdene finner vi en flott skur, til sykkelparkering, og rundt blokkene har man opparbeidet myke, bølgende gressplener, noe hekkbeplanting og fine gangstier.

På vestsiden, mot noen knauser og furuer finner du en skikkelig lekeplass for barna med benker for de voksne. Pettersandlia virker ganske enkelt som et trivelig og fremtidsrettet borettslag.

Leiligheten ligger i andre etasje med balkong som vender sørover med litt dreining vestover.

Selv om tretoppene står ganske nære, får du sol 7-8 timer daglig om sommeren.

Terrenget skråer nedover på undersiden, og selv om du sitter i 2. etasje, føles balkong ganske luftig. 13 kvm gir god plass til møblement, det tynne, rustrøde rekkverket i cortenstål forstyrrer ikke utsikten, og betongdekket betyr at du slipper vedlikehold.

I naboblokken finner du parkeringskjelleren, hvor har egen plass og 5 kvm sportsbod til oppbevaring.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Pettersand er et trivelig område ca. 3 km nordvest for Fredrikstad sentrum.

Landskapet bølger seg i en rekke skogkledde koller der den første heter Risløkka, neste heter Labråten. Deretter kommer Pettersand og til sist Gluppe som ligger ved bredden av Seutelva.

Her finnes veletablerte boligområder med romslige hager.

Bebyggelsen er forholdsvis spredt, og innimellom vokser små skogholt som gir området en grønn karakter.

Nærheten til Seutelva og de frodige skogbeltene langs breddene bidrar til å gjøre området attraktivt.

Elva leder ut i Vesterelven og sjøen lenger uten, og den eden egner seg godt til padling, både oppstrøms og nedstrøms.

Forøvrig har man rikelig med fine spaserturer i nærområdet, og et stykke unna venter Fredrikstadmarka med sine langstrakte turløyper.

Om vinteren er det kort vei herfra til skiklubbens preparerte løyper.

Ønsker du et rolig og familievennlig nabolag med svært lite trafikk, men har samtidig lyst til å bo litt sentralt, er Pettersand en god kandidat.

Her finner du balansen mellom det fredfylte og det sentrumsnære.

Avstandene er korte; en 7 minutters sykkel tur tar deg til matbutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg. Vil du inntil sentrum er det god bussforbindelse, kort biltur, og på sykkel bruker du kun 10 minutter dit. Dette er et behagelig sted å bo.

Offentlig kommunikasjon

Fra nærmeste bussholdeplass, Labråten Pettersand, går linje 7 med hyppige avganger til sentrum. Det er i tillegg enkel adkomst til hovedveier og kort kjøretid til Fredrikstad sentrum og togstasjonen.

Skoler og barnehager

Eiendommen sogner til Trosvik skole, som ligger ca. 1,6 km unna. Elever i ungdomstrinnet tilhører normalt Kvernhuset ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.09.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplan for Fredrikstad 2023–2035, vedtatt 15.06.2023, hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Tomten omfattes av reguleringsplan Pettersand Panorama (plan-ID 1119), vedtatt 08.11.2018. Planen regulerer området til boligbebyggelse – blokkbebyggelse, samt tilhørende formål som energianlegg,

renovasjonsanlegg, lekeplass, veg, fortau, parkeringsplasser og grøntareal.

Plandokumenter og kart er tilgjengelige på Fredrikstad kommunes nettsider og bør gjennomgås for nærmere detaljer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/210/292:

21.08.1958 - Dokumentnr: 303130 - Bestemmelse om veg Forskjellige forpliktelser ang. vedlikehold og opparbeidelse.

Bestemmelse om gjerde

28.03.1962 - Dokumentnr: 301335 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:364

27.11.1987 - Dokumentnr: 12735 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:364

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:376

22.02.2022 - Dokumentnr: 204892 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:322

03.02.1958 - Dokumentnr: 300505 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:210 Bnr:220

FØR TOMT NR 462

20.01.1962 - Dokumentnr: 300286 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:210 Bnr:364

28.03.1963 - Dokumentnr: 301462 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:210 Bnr:376

27.10.1967 - Dokumentnr: 2477 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:210 Bnr:428

19.04.1979 - Dokumentnr: 1639 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:210 Bnr:539

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i

salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Som medeier må også OBOS godkjenne innkommende bud. Kontaktpersonen i OBOS skal registreres som selger slik at vedkommende mottar meldinger om bud. OBOS vil ikke akseptere bud med forbehold om finansiering.

Akseptfristen for innkommende bud må være innenfor ordinær arbeidstid (mandag – fredag fra 08:00 til 16:00). Dersom det blir lagt inn bud med forbehold om at inventar skal medfølge, er det Deleie-kunden som må ta stilling til forbeholdet. OBOS stiller seg ikke økonomisk ansvarlig for slike forbehold.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 91 195,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 175 205,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. november 2025

Megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Petersandlia 2

Nabolaget Skrellen/Gluppe - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	22 min ⚡ 1.6 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	6 min ⚡ 2.5 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	6 min ⚡ 3.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	7 min ⚡ 3.3 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl... 378 elever, 23 klasser	8 min ⚡ 4.8 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	20 min ⚡ 1.5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	6 min ⚡ 3.1 km

Offentlig transport

🚏 Labråten Pettersand Linje 7	3 min ⚡ 0.2 km
🚏 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min ⚡ 4.9 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min ⚡
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 41 min ⚡

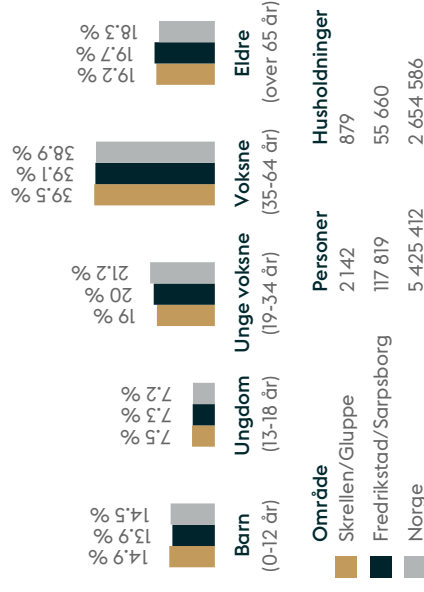
Barnehager

Lyngmo Solkollen barnehage (0-... 51 barn	13 min ⚡ 0.9 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 ... 82 barn	16 min ⚡ 1.1 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	19 min ⚡ 1.4 km

Dagligvare

Meny Ørebekk	17 min ⚡
Coop Extra Mascot	20 min ⚡

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

🏃 Travløkka balløkke	7 min 🚶
🏃 Liaveien balløkke	14 min 🚶
🏃 Trimeriet Fredrikstad	25 min 🚶
🏃 Friskis & Svettis Fredrikstad	5 min 🚶

«Rolig og barnevennlig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

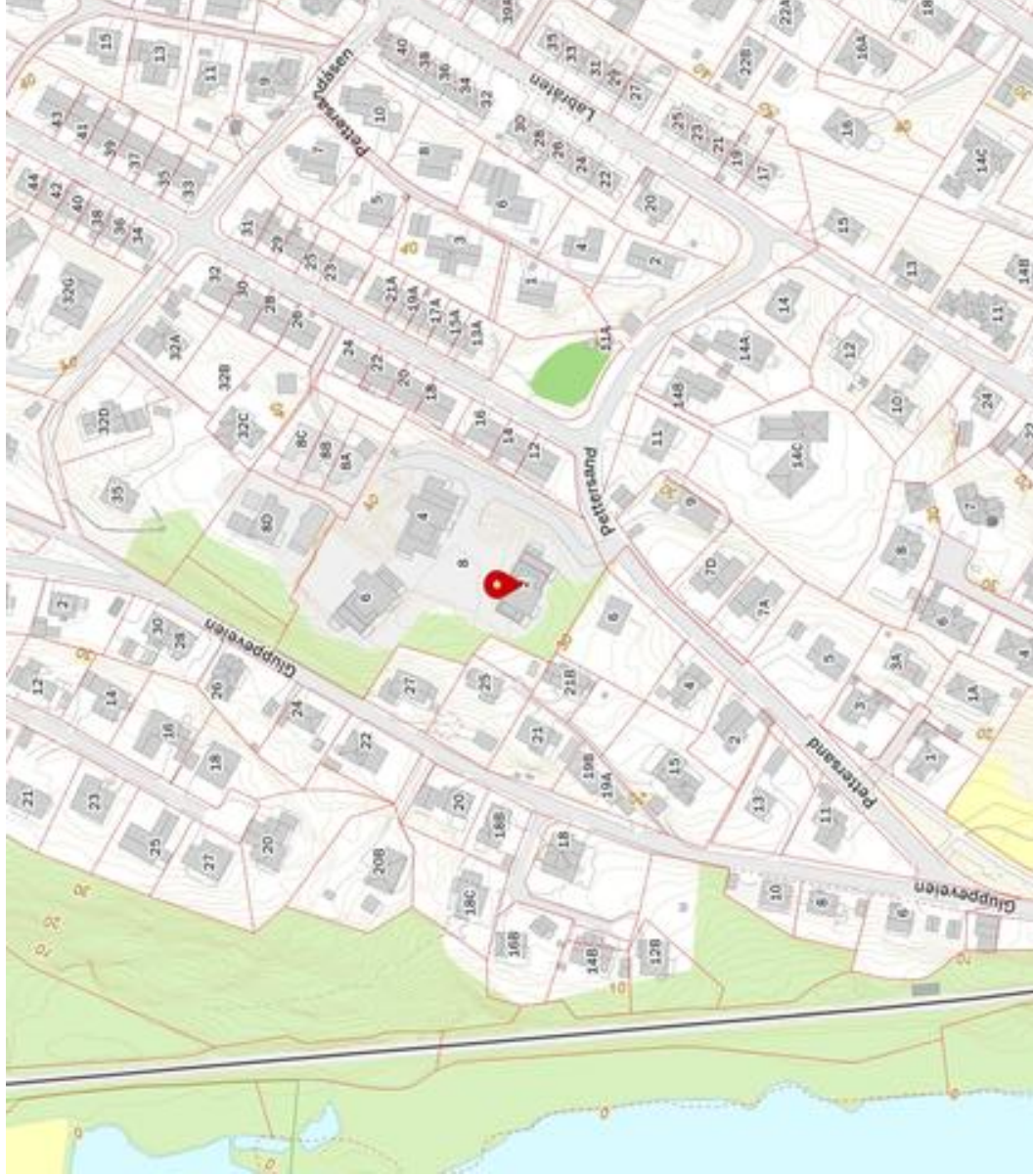
Lite støynivå 94/100

Trafikk

Lite trafikk 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen.
Copyright © Finn.no AS 2025



EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Pettersandlia 2
1614 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 17/11/2025

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktinnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:210, Bnr: 292

Hjemmelshaver: Malin Jacobsen-Nilsen

Seksjonsnummer: -

Festenummer: -

Andelsnummer: 35

Byggeår: 2023

Tomt: 8 546 m²

Kommune: 3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Malin Jacobsen-Nilsen

Befaringsdato: 05.11.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for bebyggelsen, opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsarealer, diverse beplantninger og naturlig terreng. Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig område, og med nærhet til sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Blokkbebyggelse på 4 etasjer oppført i 2023.

Bygningsmassen oppført med bærende konstruksjoner i betong og stål, etasjeskillere i betong og yttervegger i trekonstruksjon som er kledd med malmfuru. Vinduer, balkongdør og hev- og skyvedører med 3-lags glass, malte karmen og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm og 2-veis åpning med luftestilling. Det registreres datostempling fra 2022. Ytterdør med brannklasse EI30. Takkonstruksjonen er flat, antatt tekket med papp/membran eller lignende (ikke kontrollert).

Boligen har utkraget balkong mot øst på 13 kvm, med tilkomst fra skyvedør i stue og fra balkongdør på soverom. Konstruksjonen er oppført i betong med rekkverk i stål. Fall på gulv med vannavrenning mot slisset renne i gulv.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående leilighet som ble nyoppført i 2023. Boligen fremstår med tidsriktige materialvalg med vedlikeholdsvennlig materialer. Den aktuelle leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder entre/gang, bad, teknisk rom, to soverom og stor åpen stue-kjøkken løsning med utgang til østvendt balkong. Leiligheten har adkomst via heis og felles trappegang.

ANNET:

OPPVARMING:

-Vannbåren varme med gulvvarme på bad og radiator i stue. Panelovner på soverom

BOD OG PARKERING:

-Parkeringsplass og bod i parkeringskjeller i midterste bygget

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligens FDV (Apex)
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er ikke svart ut

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2.ETG

Vegger: Slettmalt gips og fliser på bad

Tak: Slettmalt gips og betong

Gulv: Laminat og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst, nyoppført i 2023.

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses om at det betales 13 290,- i måneden pr.d.d.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etasje	74			13	71	3
SUM BYGNING	74			13	71	3
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod / Parkeringskjeller		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA	5					

BRA-i:

2.etasje:
-Gang, bad, bod, to soverom, stue og kjøkken

BRA-e:

2.etasje:
-Ingen

Annet:

-Bod i parkeringskjeller

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i leiligheten er 2,30 - 2,89 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værførhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var ikke til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ingen, nøkkeloppdrag

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

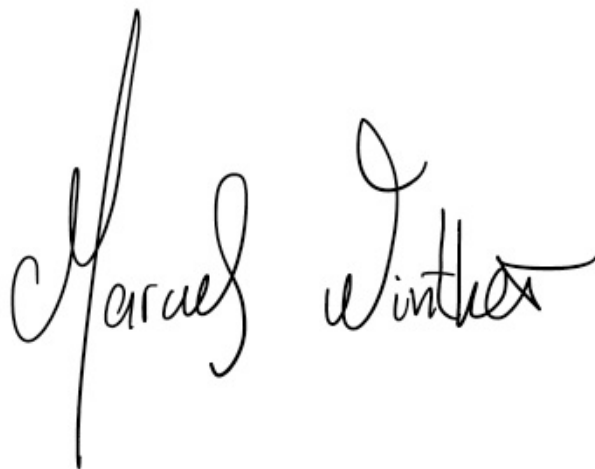
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

17/11/2025



Marcus Winther

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2023.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, nedsenket dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dørbblad for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Vegghengt toalett med spalte for synliggjøring av lekkasje

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 - Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
 - Det måles ledende fall på gulv utenfor nedsenk (ikke 1:100), nedsenk ligger 10mm lavere med fall 1:50 som er ok.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,3 cm, som er tilfredsstillende

Merknader:

- Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. For å oppnå kriterier for lav eller flat terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles, må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2023
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Ifølge gjennomføringsplan er våtrommet en prefabrikkert modul, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført
- Det foreligger FDV/dokumentasjon for type membran som er brukt på badet
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet fra HTH, fra 2023.

Malte slette vegger, malt slett himling i betong og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og mekanisk ventilator.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:

- Lite slitasje

VEGG/HIMLING:

- Lite slitasje. Eventuelle merker eller skruer etter tak- og veggoppheng kan fremkomme

ANNET:

- Vannbåren varme med rørskap plassert i gang. Det ble ikke observert forhold på gulver i rom med vannbåren varme som indikerer problemer med innebyggede rør. Det ble ikke observert tegn til lekkasjer i teknisk skap eller problemer med reguleringsventiler

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, balkongdør og hev- og skyvedører med 3-lags glass, malte karmen og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm og 2-veis åpning med luftstilling. Det registreres datostempling fra 2022. Ytterdør med brannklasse EI30.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har utkraget balkong mot øst på 13 kvm, med tilkomst fra skyvedør i stue og fra balkongdør på soverom. Konstruksjonen er oppført i betong med rekkverk i stål. Fall på gulv med vannavrenning mot slisset renne.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringdagen

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i gangen, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran med vannmåler plassert i rørskap

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Selger har fremlagt FDV for anlegget

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ingen bereder i leiligheten.

Merknader:

©mstr.no

10/12

www.bmtf.no

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Det var sist inspisert i Ukjent

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringdagen
- Aggregat er plassert i boden
- Siste filterskift er ukjent og ikke opplyst om. Anbefalt intervall for filterskift er minst 1 - 2 ganger i året

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden. Anlegget er skjult og det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Det foreligger samsvarserklæring og FDV for anlegget, utført av Bravida Norge avd. Sarpsborg, datert juni 2023

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Ikke utført

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvar med dagens bruk, datert 28.09.2021

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av tre boligblokker og riving av eksisterende bygninger på eiendommen, datert 04.09.2023

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen ildsteder

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. For å oppnå kriterier for lav eller flat terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles, må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm

Takstmannens vurdering ved TG3:



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Jacobsen-Nilsen, Malin

9578-5999-4-4117549

2025-11-14 11:58:22



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. nov. 2025

Oppdragsnummer
30-0260/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD	Meglerfirma Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Selgere Malin Jacobsen-Nilsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 4. juli 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 8589621 Forsikret i: Tryg forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid siden boligen var ny

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid siden boligen var ny

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

Side 1 av 5

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om siden boligen var ny

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om siden boligen var ny

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Siden bolig er ny, har det vært kontroll av sentralfyr i leiligheten

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort nye målinger siden boligen var ny i 2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det har vært tatt opp på årsmøte med borettslaget, om omplassering av en strømmast utenfor Pettersandlia 6 (blokken bak leiligheten min). Dette er ikke noe, slik jeg har skjønnet det, som vil berøre min leilighet eller påvirke noe for utsikten fra min leilighet. Det vil heller ikke medføre kostnader for meg/fremtidig eier.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Fremkommer i informasjon fra styret at det har blitt besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra 1/1-26, grunnet økte utgifter knyttet til blant annet kommunale avgifter og for å sikre tilstrekkelige midler til vedlikehold og nødvendig tiltak fremover.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er ervervet av selger som del av OBOS sin Deleie-ordning. OBOS BBL har derfor ikke bebodd boligen som er lagt ut for salg og kjenner derfor ikke denne utover beskrivelser i tilstandsrapport og salgsoppgave. Av samme grunn kan OBOS BBL i begrenset grad supplere og kontrollere opplysningene i tilstandsrapport og salgsoppgave. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre en særlig grundig undersøkelse

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0260/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Jacobsen-Nilsen, Malin

Dato

2025-11-14

Identifikasjon

 **bankID** Jacobsen-Nilsen, Malin

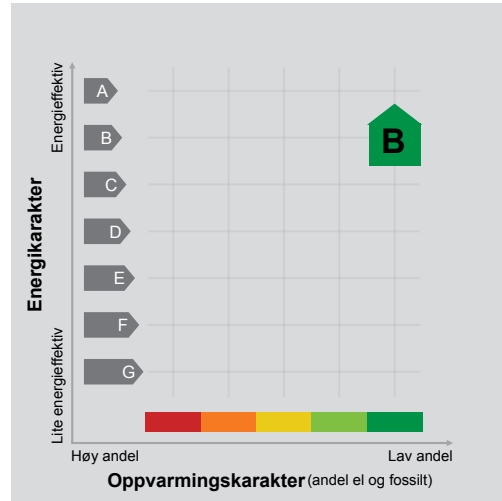


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Pettersandlia 2
Postnummer	1614
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300743455
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-187406
Dato	05.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 75
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Madeleine Flodin
Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: m.flodin@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0260/25 . Vår ref.: 1959-1-2012

Dato: 27.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Haraldåsen Borettslag
Organisasjonsnr: 930884367
Andelseier: Obos Bbl
Medeier: Jacobsen-Nilsen, Malin
Leilighetsnummer: 2012
Adresse: Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 35
Gnr. 210
Bnr. 292

Borettsinnskudd: Kr. 2 215 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8589621.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Denne leiligheten er omfattet av OBOS Deleie-ordningen, og det må foreligge aksept fra OBOS BBL om salg. Spørsmål vedrørende samtykke sendes til deleie@obos.no. OBOS BBL har forkjøpsrett, iht. vedtektene. Ved salg av en leilighet som er omfattet av OBOS Deleie-ordningen, skal leieavtale mellom selger og OBOS BBL fremlegges. Dersom selger ikke kan fremlegge denne kan megler kan få denne ved å henvende seg til deleie@obos.no og opplyse om selskapsnavn og andelsnummer/leilighetsnummer.

Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til haraldåsen@styrommet.no og forvaltningsavdelingen@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Bod følger leiligheten: Ja IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.10 og 30.04. Tredjepartsopplysninger vil ikke foreligge før 2024 for andelseiere som overtok i 2023 For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Avregning av varme og varmt tappevann gjøres via Eviny som fakturerer eier direkte. Eier kan se sitt forbrukt ved å logge inn på Eviny.no. Eierskifter må meldes til hei@eveny.no. OBOSDeleie leiligheter: 1001, 1003, 1005, 1012, 2006, 2007, 2012, 3002, 3005. OBOSBostart leiligheter: 1006, 1010, 2011. Dyrehold tillatt så lenge det ikke er til sjenanse, men kun etter søknad til styret (se regler og søknadsskjema i Husordensreglene)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208152564
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo:	71 055 000,00
Innfrielsesdato:	30.08.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja
Avdragsfrihet til og med august 2028	

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:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 290,17,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820815256; IN lån 1 - Akonto renter	9 229,17	
Lån nr: 9820815256; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	3 861,00	

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	331,-
Fradragsberettigede kostnader:	118 776,-
Annen formue:	39 210,-
Gjeld:	2 215 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208152564
Restsaldo:	2 215 000,00
Kapitalkostnader:	9 102,75
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i august 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 215 000,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Ovennevnte 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: _____

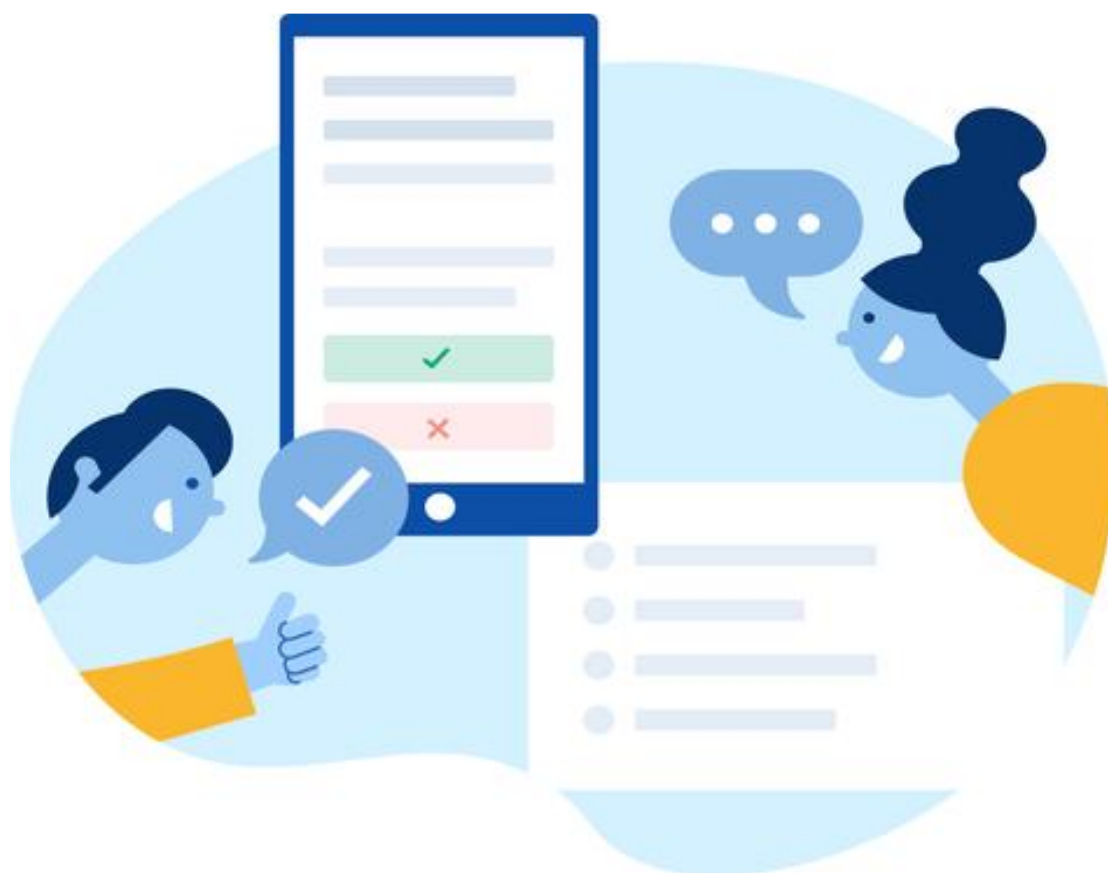
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Ekstraordinært årsmøte 2023

Haraldåsen Borettslag

28. september 2023

Selskapsnummer: 1959



Velkommen til årsmøte i Haraldåsen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

28. september 2023 kl. 18:00, Obos, Storgata 5.

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. Varmepompe
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Haraldåsen 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

Velges på generalforsamlingen.

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

Velges på generalforsamlingen.

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

Varmepompe

Forslag fremmet av:

Sara Katrin Eriksson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil legge frem forslag om å kunne installere varmpumpe i leilighetene, dette er på grunn av at det er ekstrem varmt i leiligheten.

Styrets innstilling

Om det skal være tillatt å montere varmpumpe vil være opp til beboerne i fellesskap. Det vil da være hensiktsmessig med en befaring fra eventuelle leverandører slik at plassering, utseende og støy kan vurderes nøye.

En annen mulighet for å unngå varme leiligheter er justering av termostat, montering av utvendig solskjerming eller frittstående aircondition.

Styrets innstilling er å overlate avgjørelsen om muligheten og retningslinjer for varmpumpe til neste styret.

Forslag til vedtak

Ønskligt med varmpumpe.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I hht. vedtektene skal det velges et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

Innstilling

Styreverv velges på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sara Katrin Eriksson
Jag er engasjert

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.09.23

Selskapsnummer: 1959 Selskapsnavn: Haraldåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

6 av 7

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Haraldåsen Borettslag

Møtedato: 28.09.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Obos lokale, Storveien 5

Til stede: 17 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine Ludvigsen.

Møtet ble åpnet av Kine Ludvigsen

1 Konstituering

1 Valg av møteleder

Som møteleder ble Kine Ludvigsen foreslått.

Vedtak: Godkjent.

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: Godkjent.

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

Til å føre protokoll ble Kine Ludvigsen foreslått, og som protokollvitne ble Espen Helgesen Andreassen foreslått.

Vedtak: Godkjent.

4 Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

5 Forslag

A Behandling av Varmepumpe

Forslagsstiller: Sara Katrin Eriksson

Forslag: Vil legge frem forslag om å kunne installere varmpumpe i leilighetene, dette på grunn av at det er ekstremt varmt i leiligheten.

Forslag til vedtak: Ønskelig med varmpumpe.

Styrets innstilling: Om det skal være tillatt å montere varmpumpe vil være opp til beboerne i fellesskap. Det vil da være hensiktsmessig med en befaring fra eventuelle leverandører slik at plassering, utseende og støy kan vurderes nøye.

En annen mulighet for å unngå varme leiligheter er justering av termostat, montering av utvendig solskjerming eller frittstående aircondition.
Styrets innstilling er å overlate avgjørelsen om muligheten og retningslinjer for varmepumpe til neste styret.

Vedtak: Forslagstiller trekker saken og tar det opp ved en senere anledning.

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år ble Vivian Tysse foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Espen Helgesen Andreassen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Sara Katrin Eriksson foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Igor Tosic foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Linn Therese Szwarc Thorvaldsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 18.25. Protokollen signeres av

Kine Chaparian- Ludvigsen /s/
Møteleder / Fører av protokollen

Espen Helgesen Andreassen /s/
Protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR

HARALDÅSEN BORETTSLAG

Endret på generalforsamling 07.04.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.

Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende og skal ikke benyttes av borettslagets beboere. Beboere plikter å benytte egne parkeringsplasser i garasjeanlegget. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning.

§ 4. Bruk av terrasse/balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av balkong sprinklene, kan gjerde eller annen innsynsskjerming festes på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Duken kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal holdes i samme farge som rekkverket.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig på veggen innenfor eget balkongområde. Det skal ikke festes utstyr i selve rekkverket.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

§ 5 . Avfallshåndtering

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

§ 6.Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger

etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal ikke oppbevares i kjellerboder. Dette er viktig for alles sikkerhet. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo eller mail Haraldasen@styrommet.no

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemme.

Søknad om dyrehold

Undertegnede..... adresse.....søker herved om rett til å holde

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen! styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den..... !.....Andelseiers underskrift:

....., den !..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde..... på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

..... , den...../.

Styrets leder:



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1959
HARALDÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HARALDÅSEN 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:

7. april 2025 kl. 18:00, OBOS, Storgata 5.

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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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.

Beboermøte

Det vil være beboermøte rett i etterkant av årsmøtet, hvor Obos Nye Hjem, Borge Rør og Backe deltar.

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. Bytte av revisor
8. Endring av husordensregler
9. Betonggulv terrasse
10. Balkongflagg
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i HARALDÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen 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

Velges av generalforsamlingen.

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 61 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 61 500.

Sak 7

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår bytte av revisor fra EY til PWC. Prisen er estimert til ca. kr. 7 000 for revisjon av 2025, med avtalen til OBOS.

Styrets innstilling

Styret innstiller på bytte av revisor.

Forslag til vedtak

Haraldåsen Borettslag inngår avtale med PWC om revisjon fra 2025.

Sak 8

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker et tillegg til tekst:

§3 Orden i fellesområdene, nytt avsnitt 4:

Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende og skal ikke benyttes av borettslagets beboere. Beboere plikter å benytte egne parkeringsplasser i garasjeanlegget. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning.

§4Bruk av terrasse/balkong, ny setning i avsnitt 4 (endring er uthevet):

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig på vegg innenfor eget balkongområde. Det skal ikke festes utstyr i selve rekkverket.

Se forøvrig fullstendig sett med husordensregler vedlagt, med endringer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på endring av husordensregler etter beskrivelsen og vedlegg.

Forslag til vedtak

Tillegg i husordensreglene: §3 Orden i fellesområdene, nytt avsnitt 4: Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende og skal ikke benyttes av borettslagets beboere. Beboere plikter å benytte egne parkeringsplasser i garasjeanlegget. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning. §4Bruk av terrasse/balkong, ny setning i avsnitt 4: Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig på vegg innenfor eget balkongområde. Det skal ikke festes utstyr i selve rekkverket.

Vedlegg

2. HUSORDENSREGLER_forslag.pdf

Sak 9

Betonggulv terrasse

Forslag fremmet av:

Marianne Erika Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Terrasseunderlaget består kun av råbetong med store merker etter stilasjet. Har sendt inn i Apex, men de mente at hver enkelt beboer måtte ordne terrassedekke selv. Er det planer om felles utbedring/overflatebehandling eller trevirke som underlag?

Marianne

Styrets innstilling

Styret kan innhente felles retningslinjer og tilbud, men det er hver enkelt andelseier sitt ansvar å dekke kostnaden.

Forslag til vedtak

Felles utbedring av betonggulv på terrassen

Sak 10

Balkongflagg

Forslag fremmet av:

Merete Gjevik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at balkongflagg henges på en ensartet måte som er estetisk tiltalende for hele bygningen og borettslaget.

Styrets innstilling

Mange av balkongene til leilighetene er forskjellige og plassert ulikt på bygget. Det blir derfor vanskelig å gi for detaljerte instruksjoner om plassering av balkongflagg. Styret foreslår derfor at vi kun setter noen overordnede retningslinjer for balkongoppheng; opphenget skal være på vegg og innenfor eget balkongområde. Styret foreslår å endre husordensreglene i tråd med dette, se sak 8.

Forslag til vedtak

For å sikre et enhetlig og estetisk uttrykk, vedtar årsmøte at balkongflagg skal henges opp på en ensartet måte. Årsmøte kan gi styret fullmakt til å utarbeide en plan.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vivian Tysse

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Helgesen Andreassen
- Ingar Andersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 12

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:

- Vivian Tysse

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Espen Helgesen Andreassen
-

Styrets årsrapport

Oppsummering av styrets arbeid for 2024

Styret i Haraldåsen borettslag har i 2024 bestått av:

- Vivian Tysse, styreleder
- Espen Helgesen Andreassen, styremedlem
- Sara Katrin Eriksson, styremedlem

Gjennom året har vi hatt jevnlige styremøter, omtrent annenhver måned, hvor vi har jobbet med en rekke saker for å sikre et trygt og trivelig borettslag.

Saker vi har jobbet med:

- Oppfølging av felles varmeanlegg. I samarbeid med Backe og OBOS og Borge Rør har styret vært tett på angående de utfordringene vi har hatt med varmeanlegget. Dette har vært en krevende prosess, men vi har jobbet hardt for å bidra til at beboernes problemer har blitt prioritert med tilgang på oppvarming. Det er svært beklagelig at det har vært såpass store utfordringer med dette. Styret lyktes imidlertid med å få OBOS til å dekke ekstra varmeovner for de som ønsket det (totalt kr 26.300,-). Styret oppfatter dessverre ikke at saken enda er helt løst og har derfor blant annet invitert til eget beboermøte om denne saken og vil følge opp videre.
- Dugnad på uteområdene, samt maling og vask i oppgangene for å holde fellesarealene fine.
- Fellesbestilling av markiser, screens og pergola for å gjøre det enklere for beboerne å oppgradere uteplassene sine.
- Ny avtale om matteleie gjennom Renholdspartner, som bidrar til å redusere sand og søle i bygningene.
- Ettårsbefaring

Styret håndterer i tillegg løpende driftsoppgaver som:

- Oppfølging av vedlikeholdsavtaler (elektrisk, brannvern, heis, ventilasjon m.m.).
- Nøkkelsservice, både fysisk og gjennom Unloc-appen.
- Koordinering av håndverkere for mindre reparasjoner og vedlikehold.
- Bistand til Apex ved feil i leiligheter.
- Fakturakontroll, reklamasjoner og krav til leverandører.
- Oppfølging av økonomi og regnskap.
- Informasjonsdeling på Vibbo om pågående oppgaver og tiltak.
- Løpende dialog med renholder og vaktmester.
- Håndtering av forsikringssaker ved skader på bygg.
- Besvarelse av e-poster og ulike henvendelser fra beboere.
- Håndtering av nabosaker for å sikre et godt bomiljø.

Vi setter stor pris på engasjementet fra beboerne og takker alle som har bidratt i løpet av året!

Styreleder: Vivian Tysse

HARALDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 930 884 367, KUNDENR. 1959

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		813 992	0
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 644 629	14 048 992
Tilført bygg		0	-180 250 000
Tilført tomt		0	-11 000 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	95 625 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-9 815 000	-13 440 000
Innbetalt borettsinnskudd		0	95 625 000
Investering i aksjer/andeler		0	205 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		829 629	813 992
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 643 622	813 992
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 674 489	1 346 558
Kortsiktig gjeld		-30 868	-532 565
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 643 622	813 993

HARALDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 930 884 367, KUNDENR. 1959

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 324 811	2 091 680	4 643 820	4 397 496
Innkrevde felleskostnader	2	2 081 004	999 326	4 043 180	2 081 004
Ladeinntekter EL-bil		32 582	17 011	0	25 000
Andre inntekter	3	6 425	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 444 822	3 108 017	8 687 000	6 503 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 781	0	-5 740	-7 000
Styrehonorar	5	-41 000	0	-41 000	-61 500
Revisjonshonorar	6	-6 943	-6 250	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 430	-40 090	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-5 642	0	-10 000	-10 000
Kontingenter		-8 200	0	-8 200	-8 200
Drift og vedlikehold	8	-258 793	-89 994	-503 400	-519 000
Forsikringer		-129 624	-60 831	-120 000	-156 000
Kommunale avgifter	9	-387 639	-113 302	-770 000	-600 000
Energi/fyring	10	-155 034	-26 790	-673 840	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-23 640	-5 125	-9 225	-50 000
Andre driftskostnader	11	-197 796	-57 791	-292 000	-248 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 304 520	-400 174	-2 539 405	-1 928 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 140 302	2 707 843	6 147 595	4 574 800
Innbetalt andel fellesgjeld		9 815 000	13 440 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		14 955 302	16 147 843	6 147 595	4 574 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 143	2 829	0	0
Finanskostnader	13	-4 324 816	-2 101 680	-4 860 000	-4 397 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 310 673	-2 098 851	-4 860 000	-4 397 000
ÅRSRESULTAT		10 644 629	14 048 992	1 287 595	177 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		10 644 629	14 048 992		

HARALDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 930 884 367, KUNDENR. 1959

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	180 250 000	180 250 000
Tomt		11 000 000	11 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		191 250 000	191 250 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		29 235	0
Andre kortsiktige fordringer	15	21 158	64 423
Driftskonto OBOS-banken		1 067 663	1 269 003
Sparekonto OBOS-banken		556 433	13 132
SUM OMLØPSMIDLER		1 674 489	1 346 558
SUM EIENDELER		192 924 489	192 596 558
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 5 000		205 000	205 000
Opptjent egenkapital	16	24 693 622	14 048 992
SUM EGENKAPITAL		24 898 622	14 253 992
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	72 370 000	82 185 000
Borettsinnskudd	18	95 625 000	95 625 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		167 995 000	177 810 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 711	34 320
Påløpte renter		21 157	381 879
Påløpte kostnader		0	116 366
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 868	532 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 924 489	192 596 558
Pantstillelse	19	401 250 000	401 250 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 10.03.2025
 Styret i Haraldåsen Borettslag

Vivian Tysse/s/

Espen Helgesen Andreassen/s/

Sara Katrin Eriksson/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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 982 604
Garasjeleie	98 400
Kapitalkostnader på IN-lån	4 316 214
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 597
Overført til kapitalkostnader	-4 324 811
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 081 004

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering	6 425
SUM ANDRE INNTEKTER	6 425

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 781
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 781

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 41 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 943.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 642
SUM KONSULENTHONORAR	-5 642

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 422
Drift/vedlikehold elektro	-50 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 790
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 442
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 255
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 385
Kostnader dugnader	-5 874
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-258 793

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-254 739
Vann- og avløpsavgift	-117 311
Renovasjonsavgift	-15 589
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-387 639

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-5 742
Andre fyringskostnader	-149 292
SUM ENERGI / FYRING	-155 034

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 131
Vaktmestertjenester	-13 438
Renhold ved firmaer	-117 801
Snørydding	-42 750
Andre fremmede tjenester	-17 898
Andre kontorkostnader	-318
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 796

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 665
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 811
Andre renteinntekter	1 667
SUM FINANSINNTEKTER	14 143

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 324 811
Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-4 324 816

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	180 250 000
SUM BYGNINGER	180 250 000

Tomten ble kjøpt i 2023.

Gnr.210/bnr.292

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	21 158
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 158

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 438 622
Egenkapital fra IN tidligere	13 440 000
Egenkapital fra IN 2024	9 815 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 693 622

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2023	-95 625 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	13 440 000
Nedbetalt i år, IN	9 815 000
	-72 370 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-72 370 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/09-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2028	
4004		550
3009		650
1002		900
1007		1 150
2007		1 200
1006, 2002, 3005		1 250
2006		1 350
1003, 1005		1 650
1001, 1013, 2005		1 700
1012, 2003, 2011		1 750
3001		1 800
2001, 2012, 2013, 3002, 3010		1 850
1008		1 900
4001		1 950
1009		2 000
3006		2 050
1010, 3007		2 200
2010		2 250
3004		2 300
4002		2 350
3003		2 450
4003		3 950

NOTE: 18

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-95 625 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-95 625 000

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	95 625 000
Pantelån	72 370 000
Beregnete IN-forpliktelser	23 255 000
TOTALT	191 250 000

191

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

Bygninger	180 250 000
Tomt	11 000 000
TOTALT	191 250 000

Til generalforsamlingen i Haraldåsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haraldåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 13.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

HUSORDENSREGLER

FOR

HARALDÅSEN BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.

Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende og skal ikke benyttes av borettslagets beboere. Beboere plikter å benytte egne parkeringsplasser i garasjeanlegget. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning.

§ 4. Bruk av terrasse/balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av balkong sprinklene, kan gjerde eller annen innsynsskjerming festes på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Duken kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal holdes i samme farge som rekkverket.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig **på veggen innenfor eget balkongområde. Det skal ikke festes utstyr i selve rekkverket.**

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

§ 5 . Avfallshåndtering

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbrugsstasjoner.

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøppløgg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger

etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal ikke oppbevares i kjellerboder. Dette er viktig for alles sikkerhet. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo eller mail Haraldasen@styrerommet.no

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemme.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-

....., den/..... Styrets leder:

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 1959 Selskapsnavn: HARALDÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER FOR HARALDÅSEN BORETTSLAG

org nr. 930 884 367
vedtatt i stiftelsesmøte den 10.01.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Haraldåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) på gnr 210, bnr 292 i Fredrikstad kommune, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Haraldåsen borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(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) (4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilåårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

(9) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en 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. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(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 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 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. 3-4 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL

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, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til borettslagets garasje plasser i egen garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(5) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(6) Andelseierne i borettslaget har mulighet til å etablere ladepunkt for elbil i tilknytning til sin garasjeplass. Ladepunktet har egen måler installert i ladestasjon.

(7) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) 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 den 15. i 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 en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 prisregulering av andeler i borettslaget

- bestemmelse om kjøperett og 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for HARALDÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 930884367

Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, OBOS, Storgata 5.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Møteleder Siri Jordal Iversen som protokollfører. Sissel Hjort og Imre Frank Banfi som protokollvitner.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 61 500.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 61 500.

✓ Vedtatt.

7. Bytte av revisor

Styret foreslår bytte av revisor fra EY til PWC. Prisen er estimert til ca. kr. 7 000 for revisjon av 2025, med avtalen til OBOS.

Styrets innstilling

Styret innstiller på bytte av revisor.

Forslag til vedtak:

Haraldåsen Borettslag inngår avtale med PWC om revisjon fra 2025.

✓ Vedtatt.

8. Endring av husordensregler

Styret ønsker et tillegg til tekst:

§3 Orden i fellesområdene, nytt avsnitt 4:

Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende og skal ikke benyttes av borettslagets beboere. Beboere plikter å benytte egne parkeringsplasser i garasjeanlegget. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning.

§4Bruk av terrasse/balkong, ny setning i avsnitt 4 (endring er uthevet):

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig på veggen innenfor eget balkongområde. Det skal ikke festes utstyr i selve rekkverket.

Se forøvrig fullstendig sett med husordensregler vedlagt, med endringer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på endring av husordensregler etter beskrivelsen og vedlegg.

Forslag til vedtak:

Tillegg i husordensreglene: §3 Orden i fellesområdene, nytt avsnitt 4: Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende og skal ikke benyttes av borettslagets beboere. Beboere plikter å benytte egne parkeringsplasser i garasjeanlegget. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning. §4Bruk av terrasse/balkong, ny setning i avsnitt 4: Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse

at dette blir festet forsvarlig på veggen innenfor eget balkongområde. Det skal ikke festes utstyr i selve rekkverket.

 Vedtatt.

9. Betonggulv terrasse

Fremmet av: Marianne Erika Eriksen

Hei


Terrasseunderlaget består kun av råbetong med store merker etter stilasjet. Har sendt inn i Apex, men de mente at hver enkelt beboer måtte ordne terrassedekke selv. Er det planer om felles utbedring/overflatebehandling eller trevirke som underlag?

Marianne

Styrets innstilling

Styret kan innhente felles retningslinjer og tilbud, men det er hver enkelt andelseier sitt ansvar å dekke kostnaden.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Balkongflagg

Fremmet av: Merete Gjevik

Det foreslås at balkongflagg henges på en ensartet måte som er estetisk tiltalende for hele bygningen og borettslaget.

Styrets innstilling

Mange av balkongene til leilighetene er forskjellige og plassert ulikt på bygget. Det blir derfor vanskelig å gi for detaljerte instruksjoner om plassering av balkongflagg. Styret foreslår derfor at vi kun setter noen overordnede retningslinjer for balkongoppheng; opphenget skal være på vegg og innenfor eget balkongområde. Styret foreslår å endre husordensreglene i tråd med dette, se sak 8.

Forslag til vedtak:

For å sikre et enhetlig og estetisk uttrykk, vedtar årsmøte at balkongflagg skal henges opp på en ensartet måte. Årsmøte kan gi styret fullmakt til å utarbeide en plan.

 Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Vivian Tysse

Følgende stilte til valg:

Vivian Tysse

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ingar Andersen

Espen Helgesen Andreassen

Følgende stilte til valg:

Ingar Andersen

Espen Helgesen Andreassen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Merete Gjevik

Marie Kristine Grundt-Ileby

Følgende stilte til valg:

Merete Gjevik

Marie Kristine Grundt-Ileby

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Vivian Tysse

Følgende stilte til valg:

Vivian Tysse

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Espen Helgesen Andreassen

Følgende stilte til valg:

Espen Helgesen Andreassen

Protokollen signeres av:

Møteleder/protokollfører

Protokollvitne 1

Protokollvitne 2

Siri Jordallversen/s/

Sissel Eriksen Hjort/s/

Imre Frank Banfi/s/



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 31. oktober 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 292 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2019/3670-59-208059/2023-THORUY	210/292	04.09.2023

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
171/23

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt 24.08.2023, jfr. Byggesaksforskriften § 8-1 for:

Adresse: Pettersand 8, Pettersandlia 2-4-6

Eiendom: 210/292

Arbeidets art: Oppføring av tre boligblokker og riving av eksisterende bygninger på eiendommen

Ferdigattest:

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Din rett til å klage

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

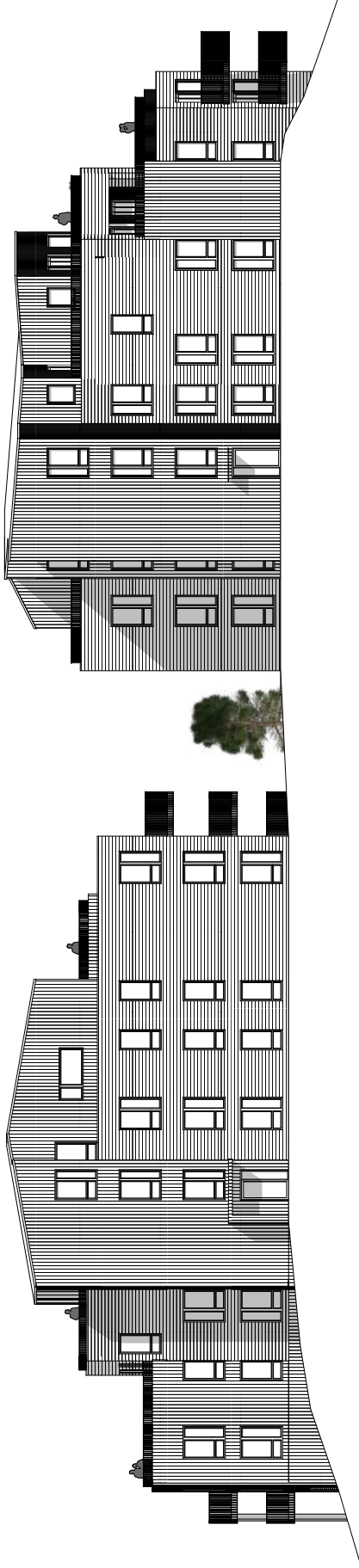
Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Thomas Ruyter
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: Bankkonto: 5122 05 77000

E-06

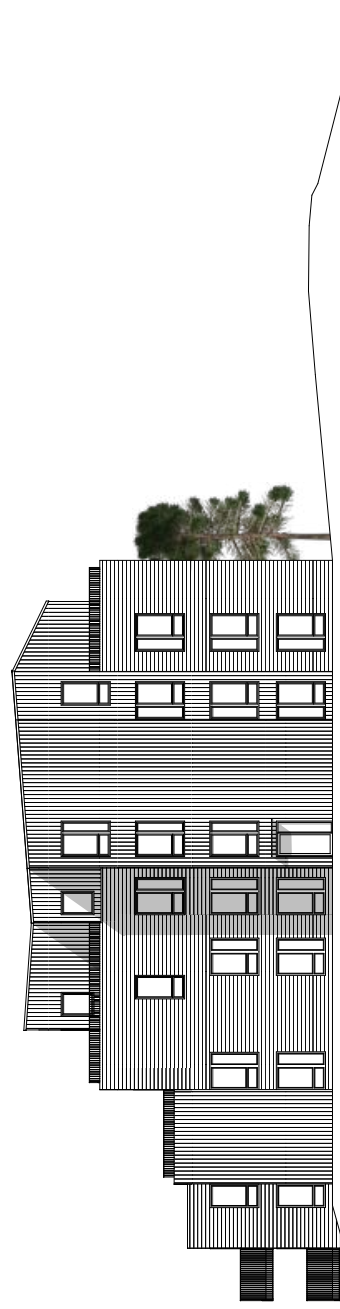


Fasade nord blokk A og B

1:200

FASADEMATERIALER :
 2 TYPER TREKLEDNING

REKKVERK :
 TETT GESIMS
 SPILEREKKVERK I STÅL



Fasade nord blokk C

1:200

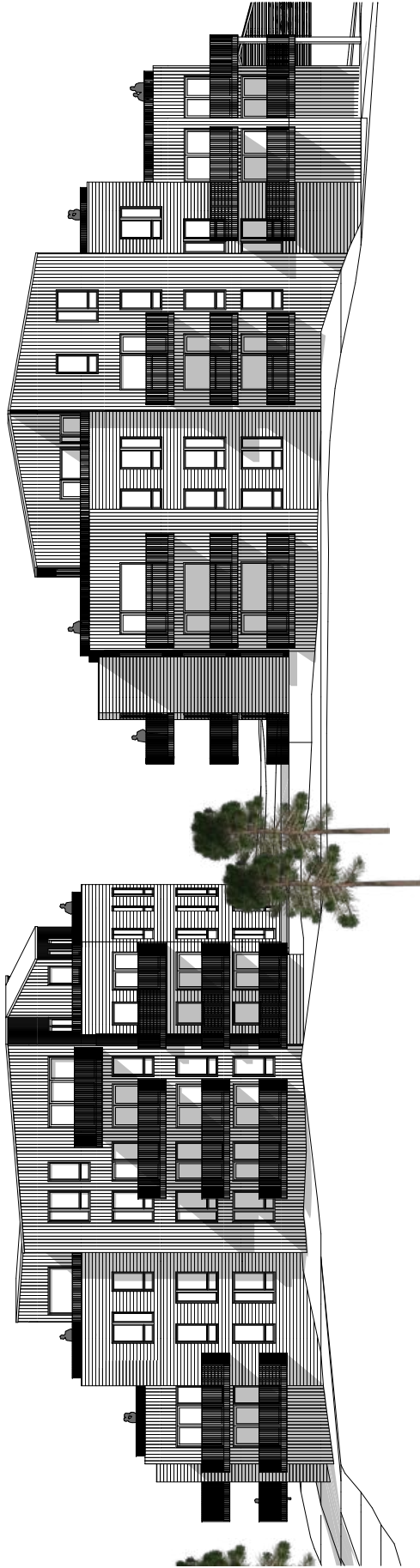
Dato: 28.09.21
 Målt: 1:200
 Tegnet: hsl
 Kontor: khs

Søknad om endring

Gnr/Bnr: 210/292 og 210/322
 Pettersand 6, 1614 Fredrikstad

18000
 Haraldåsen
E-06 Fasade Nord
 Steinarth Gimsrud arkitekter AS





Fasade syd blokk A og B

1:200

FASADEMATERIALER :
2 TYPER TREKLEDNING

REKKVERK :
TETT GESIMS
SPILEREKKVERK I STÅL



Fasade syd blokk C

1:200

Søknad om endring

Dato: 28.09.21

Mål: 1:200

Tegn.: hsl

Kont.: khs

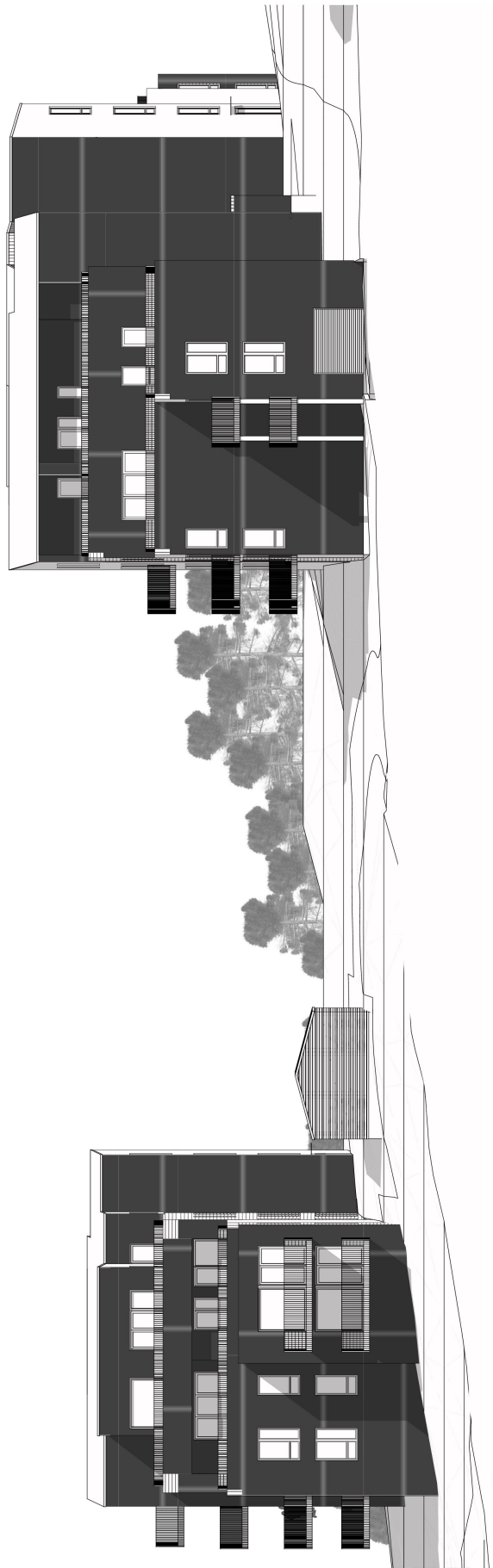
Gnr/Bnr: 210/292 og 210/322
Peterssand 8, 1614 Fredrikstad

18000
Haraldåsen

E-05 Fasade Syd
Størenth Gårmsrud arkitektur AS



E-07



FASADEMATERIALER :
 2 TYPER TREKLEDNING

REKKVERK :
 TETT GESIMS
 SPILEREKKVERK I STÅL

1:200

Søknad om endring
 Dato: 28.09.21
 Målt: 1:200
 Tegnr.: hsl
 Kontr.: khs

18000
 Heraldåsen
E-07 Fasade Øst
 Steenath Gårmsrud arkitektur AS





FASADEMATERIALER :
2 TYPER TREKLEDNING

REKKVERK :
TETT GESIMS
SPILEREKKVERK I STÅL

Fasade vest

1:200

Søknad om endring

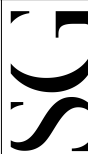
Dato: 28.09.21

Gnr/Bnr.: 210/292 og 210/322
Petersand 6, 1614 Fredrikstad

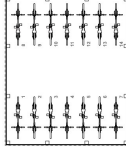
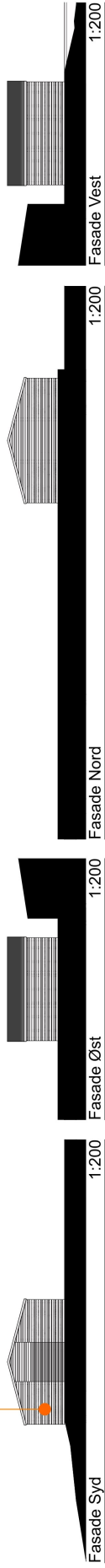
Mbl.: 1:200
Tegn.: hsl
Kontf.: khs

18000
Haraldåsen

E-08 Fasade Vest
Steenh Gjesund arkitektur AS



SPILLEKLEDNING I TRE



PLAN 1:200

14 plasser x 2 høyder.

De tre sykkelskurene kles med spilleledning med farge som kledning på blokkene og har saltaksform.

Søknad om endring

Dato: 28.09.21

Gnr/Bnr: 210/292 og 210/322
Petersand 8, 1614 Fredrikstad

Mål: 1:100, 1:200
Tegn.: hsl
Kont.: khs

18000
Heraldåsen

E-22 Tegning sykkelbod
Stenseth Gårdsanlegg AS



REFERANSEPROSJEKT
FORM - SKALA - DETALJERING

FARGEPALETT : DEMPEDE NATURTONER



MATERIALITET
ULIKE FORMER FOR TREVERK

E-21



DETALJERING



SKALA



Søknad om endring

Dato: 28.09.21

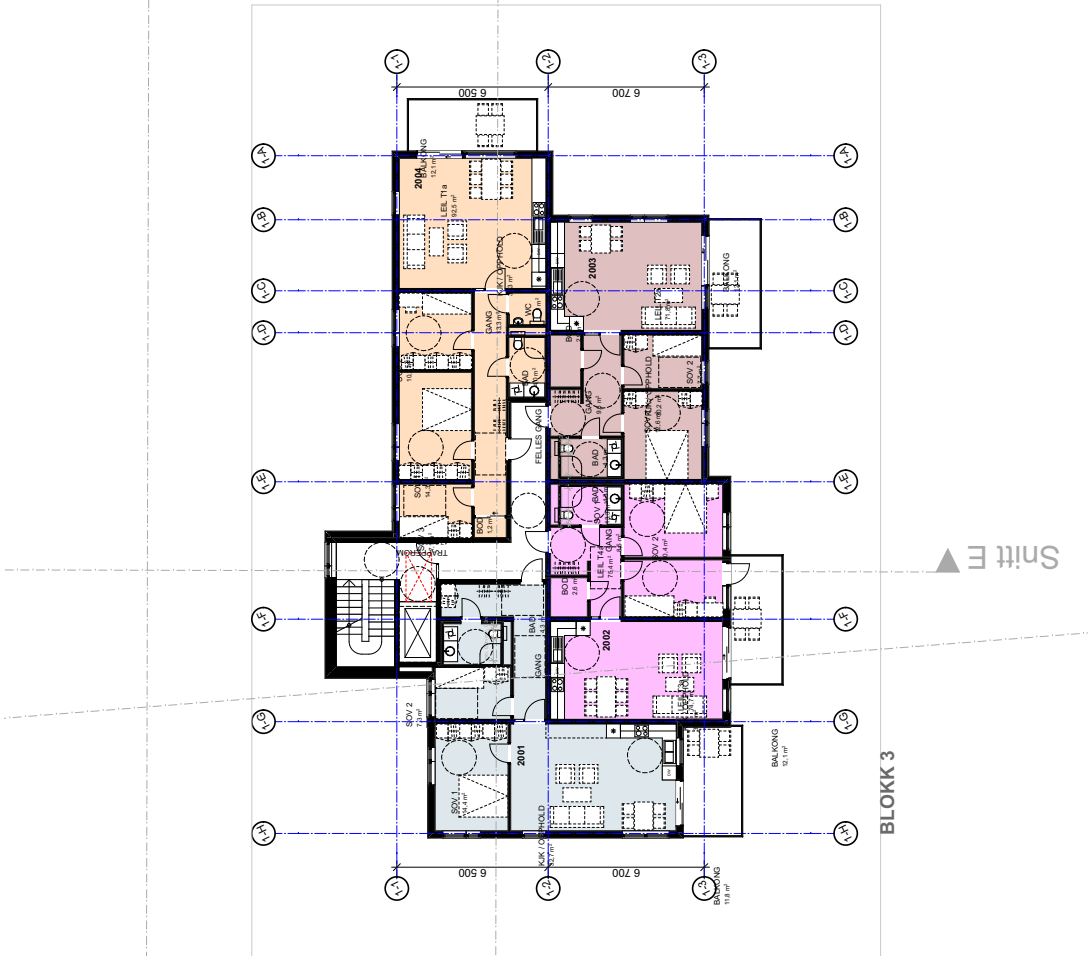
Gnr/Bnr: 210/292 og 210/322
Petersand 8, 1614 Fredrikstad

Mbl: hsl
Tegn.: hsl
Kontr.: khs

18000
Haraldåsen

E-21 Materialer / Referanser
Sireeth Gemrud arkitektur AS





Søknad om endring
 Gnr/Bnr.: 210/292 og 210/322
 Petersand 8, 1614 Fredrikstad

Dato: 28.09.21
 Mål: 1:200
 Tegnr.: hsl
 Kontr.: khs

18000
 Haraldåsen
E-17 2. Etasje, blokk C
 Storeth Gårmsund arkitektur AS





TEKNISSLUNDERLÅG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING AS

Søknad om endring

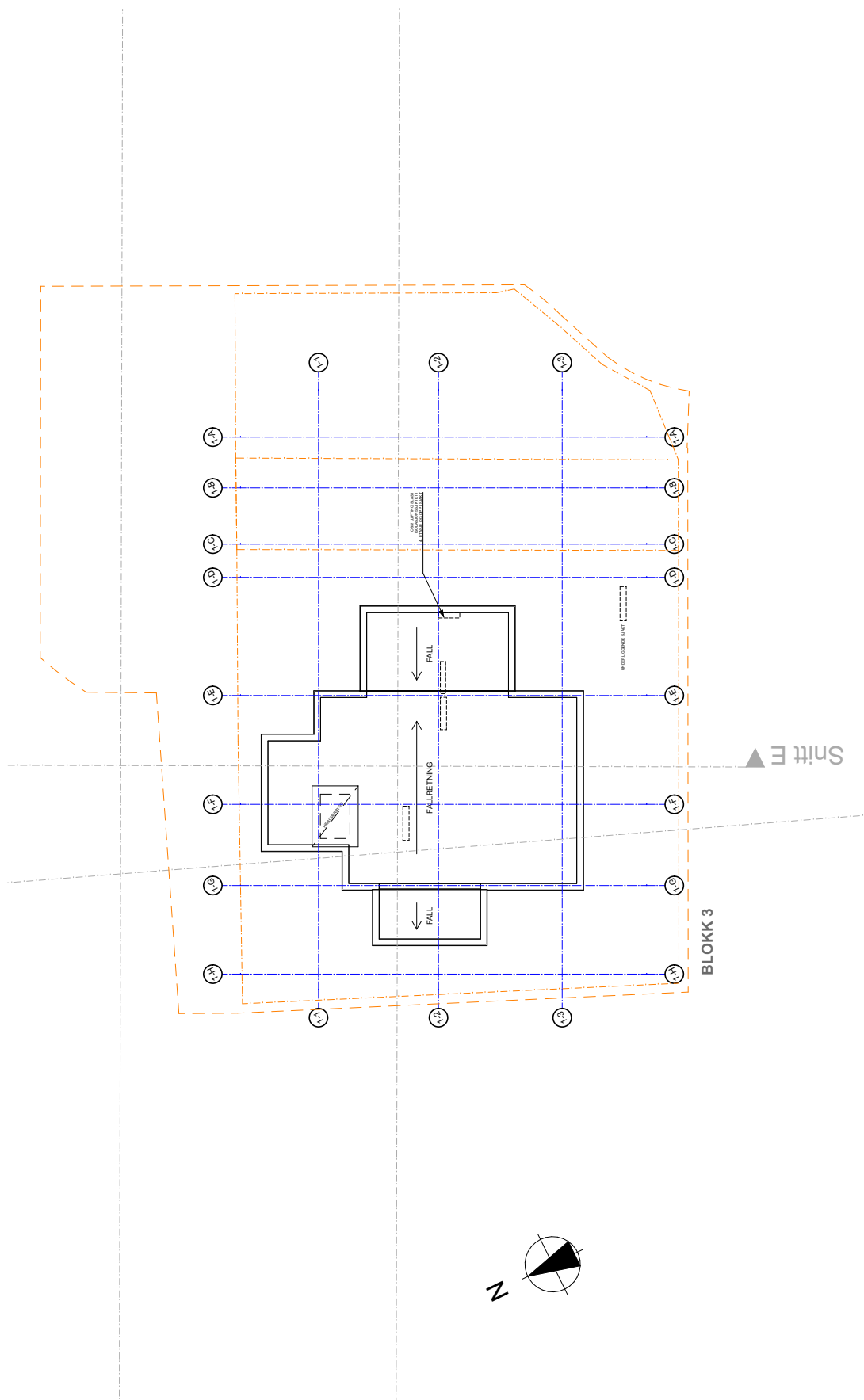
Dato: 28.09.21

Målt: 1:200

Tegn.: hsl

Kont.: khs

Gnr/Bnr: 210/292 og 210/322
Petersand 8, 1614 Fredrikstad



TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGNALSTØRRELSE TEGNING AS

Søknad om endring

Dato: 28.09.21

Mål: 1:200

Tegn.: hsl

Kont.: khs

Gnr/Bnr: 210/292 og 210/322
Petersand 8, 1614 Fredrikstad

18000

Haraldåsen

E-20 Takplan, blokk C

Størenth Gårdsutvikling AS





FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 29.10.2025

Til informasjon!

Eiendom: 210/292 Pettersandlia 2

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/292/0/0

Eierrepresentant: Haraldåsen Borettslag

Regningsmottaker: Haraldåsen Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	GLUPPEVEIEN 23	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	292	Oppgitt areal	8091,1 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	8545,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 4)

Adresse	Pettersand 8 1614 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Gruppe - Pettersand	Valgkrets	Trosvik
Adresse	Pettersandlia 2 1614 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Gruppe - Pettersand	Valgkrets	Trosvik
Adresse	Pettersandlia 4 1614 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Gruppe - Pettersand	Valgkrets	Trosvik
Adresse	Pettersandlia 6 1614 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Gruppe - Pettersand	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 26)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193798438	Annen bygning for bofellesskap	Bygning revet/brent	Helse- og sosialtjenester		16
300743442	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		76,5
300743442	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		75,6
300743442	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		68,8
300743442	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		58,3
300743442	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		43,6
300743455	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		96,2
300743455	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		93,7
300743455	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		92,3
300743455	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		91,2
300743455	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		75
300743455	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		74,7
300743455	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		74,6
300743455	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		71,6
300743420	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		96,2
300743420	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		93,7
300743420	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		92,3
300743420	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		75
300743420	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		74,7
300743420	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		74,6
300743420	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		71,6
193798438	Annen bygning for bofellesskap	Bygning revet/brent	Helse- og sosialtjenester		243
193798438	Annen bygning for bofellesskap	Bygning revet/brent	Helse- og sosialtjenester		96
193798438	Annen bygning for bofellesskap	Bygning revet/brent	Helse- og sosialtjenester		51
300743442	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		92,3

300743442 Stort frittliggende boligbygg på 5 Ferdigattest Bolig 139,4
etg. el. mer

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HARALDÅSEN BORETTSLAG	Postboks 6666		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

A konto Vann kr 11 437,44
A konto Avløp Kr 21 908,16

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157 Andel Renovasjon	26,00stk	kr 1 640,00	01.01.2026	1/1	0	kr 53 300,00
60 ESkatt Bolig	79 715 000,000/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 255 088,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	41,00Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 98 166,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	41,00Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 60 305,00
						kr 466 859,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
26691084	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	23.10.2024	2024	582	1228



Dato
27.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 930 884 367 Andelsnr 35

Eiendommens adresse:

Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 158 845
Som sekundærbolig: kr 4 635 378

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Eiendomsstatus, ordre 8830007

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	8545.5 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 1119 Pettersand panorama	Vedtatt: 08.11.2018	Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 1510 - Energianlegg 1550 - Renovasjonsanlegg 1610 - Lekeplass 2010 - Veg 2012 - Gate med fortau 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 2082 - Parkeringsplasser 3060 - Vegetasjonsskjerm Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best - 1119.PDF		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 27.10.2025

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/292/0/0

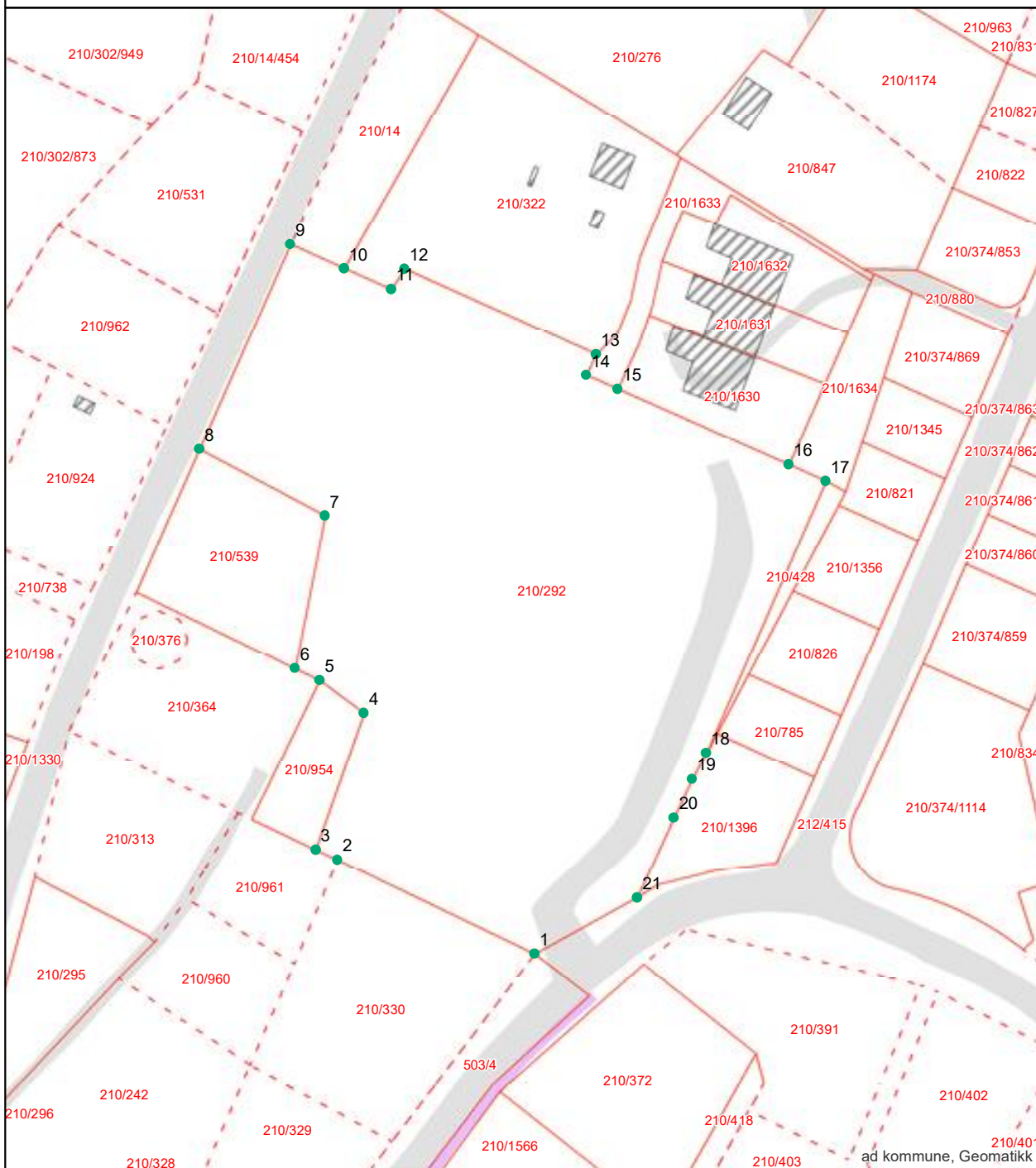
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-27



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 matrikkelloven §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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.10.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
8545.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.10.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567544.59135	609346.290353	Jord	39.95	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567561.82298	609310.273413	Fjell	4.46	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567563.6752	609306.222526	Ikke spesifisert	26.52	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6567588.67696	609315.045118	Ikke spesifisert	10.12	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6567594.71873	609306.933095	Ikke spesifisert	4.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6567596.88162	609302.43268	Ikke spesifisert	28.51	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6567624.83457	609307.928095	Ikke spesifisert	26.02	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6567637.03197	609284.959992	Ikke spesifisert	41.06	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6567674.5324	609301.616137	Ikke spesifisert	10.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6567670.16901	609311.423201	Fjell	9.43	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6567666.36108	609320.046127	Ikke spesifisert	4.44	Umerket		Beregnet	10	0
12	6567670.05505	609322.502577	Ikke spesifisert	38.4	Umerket		Beregnet	10	0
13	6567654.41126	609357.543288	Jord	4.21	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6567650.58109	609355.80161	Ikke spesifisert	6.29	Umerket		Beregnet	10	0
15	6567648.05	609361.559585	Ikke spesifisert	34.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6567634.26546	609392.84984	Jord	7.48	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6567631.20794	609399.668909	Ikke spesifisert	54.51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6567581.35559	609377.694836	Fjell	5.35	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6567576.64275	609375.179808	Jord	7.87	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6567569.51711	609371.838861	Jordfast stein	16.05	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6567554.9437	609365.145897	Jord	21.52	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/292/0

Bruksnavn	GLUPPEVEIEN 23	Beregnet areal	8 545.5
Etablert dato	03.02.1958	Historisk oppgitt areal	8 091.1
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- Tinglyst
 Avklarte eiere
 Har festegrunn
 Bestående
 Har grunnforurensning
 Mangel matrikkelføring
 Seksjonert
 Har kulturminner
 Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HARALDÅSEN BORETTSLAG	930884367	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	04.11.2024	04.11.2024	2024/11070	
OP - Oppmålingsforretning	30.10.2024	04.11.2024	2024/11070	
OP - Oppmålingsforretning	30.10.2024	01.11.2024	2024/11070	
AF - Annen forretningstype	30.10.2024	01.11.2024	2024/11070	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	11.11.2022	11.11.2022	2022/12489	
AF - Annen forretningstype	11.11.2022	11.11.2022	2022/12489	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	21.02.2018	21.02.2018	2017/20471	
OP - Oppmålingsforretning	21.02.2018	21.02.2018	2017/20471	
AF - Annen forretningstype	10.02.2017	10.02.2017		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	10.06.2015	17.06.2015	15/10555	
AF - Annen forretningstype	06.02.2013	06.02.2013		
AF - Annen forretningstype	06.02.2013	06.02.2013		
AF - Annen forretningstype	20.11.2012	20.11.2012		
AF - Annen forretningstype	31.08.2012	31.08.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	10.03.1989			
DL - Kart- og delingsforretning	19.04.1979			

DL - Kart- og delingsforretning	27.10.1967
SK - Skylddeling	28.03.1963
SK - Skylddeling	20.01.1962
SK - Skylddeling	03.02.1958

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		8 545.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300743420	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest
300743442	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest
300743455	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

301057713

0

431 - Parkeringshus

FA - Ferdigattest

Bygning 300743420: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 033.0
Antall boenheter	13	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 033.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.04.2019	15.05.2019
IG - Igangsettingstillatelse	10.05.2022	11.05.2022
EB - Endre bygningsdata	11.05.2022	11.05.2022
EB - Endre bygningsdata	11.05.2022	11.05.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	12.06.2023	12.06.2023
FA - Ferdigattest	04.09.2023	04.09.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	74.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	71.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	92.3	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	74.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	71.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	92.3	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	74.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	93.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	74.7	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	96.2	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	3	236.0	0.0	236.0	0.0
H04	2	165.0	0.0	165.0	0.0
H02	4	316.0	0.0	316.0	0.0

H01	4	316.0	0.0	316.0	0.0
-----	---	-------	-----	-------	-----

Bygning 300743442: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 120.0
Antall boenheter	15	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 120.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.04.2019	15.05.2019
IG - Igangsettingstillatelse	10.05.2022	11.05.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	12.06.2023	12.06.2023
FA - Ferdiggattest	04.09.2023	04.09.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	68.8	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	58.3	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	43.6	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	76.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	92.3	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	68.8	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	58.3	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	43.6	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	76.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	92.3	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	75.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	43.6	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	76.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	92.3	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	139.4	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	1	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	5	344.0	0.0	344.0	0.0
H03	4	290.0	0.0	290.0	0.0

H02	5	344.0	0.0	344.0	0.0
-----	---	-------	-----	-------	-----

Bygning 300743455: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 037.0
Antall boenheter	13	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 037.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.04.2019	15.05.2019
IG - Igangsettingstillatelse	10.05.2022	11.05.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	12.06.2023	12.06.2023
FA - Ferdigattest	04.09.2023	04.09.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	91.2	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	71.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	74.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	92.3	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	71.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	74.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	93.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	74.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	96.2	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	74.7	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	2	165.0	0.0	165.0	0.0
H02	4	318.0	0.0	318.0	0.0
H01	4	318.0	0.0	318.0	0.0
H03	3	236.0	0.0	236.0	0.0

Bygning 301057713: 431 - Parkeringshus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	1 770.7
Antall etasjer	1	BRA Totalt	1 770.7
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.04.2019	11.05.2022
IG - Igangsettingstillatelse	10.05.2022	11.05.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	12.06.2023	04.09.2023
FA - Ferdigattest	04.09.2023	04.09.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
K01	0	0.0	1 770.7	1 770.7	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Pettersand	8		1614 FREDRIKSTAD
Pettersandlia	2		1614 FREDRIKSTAD
Pettersandlia	4		1614 FREDRIKSTAD
Pettersandlia	6		1614 FREDRIKSTAD

Grunnkart



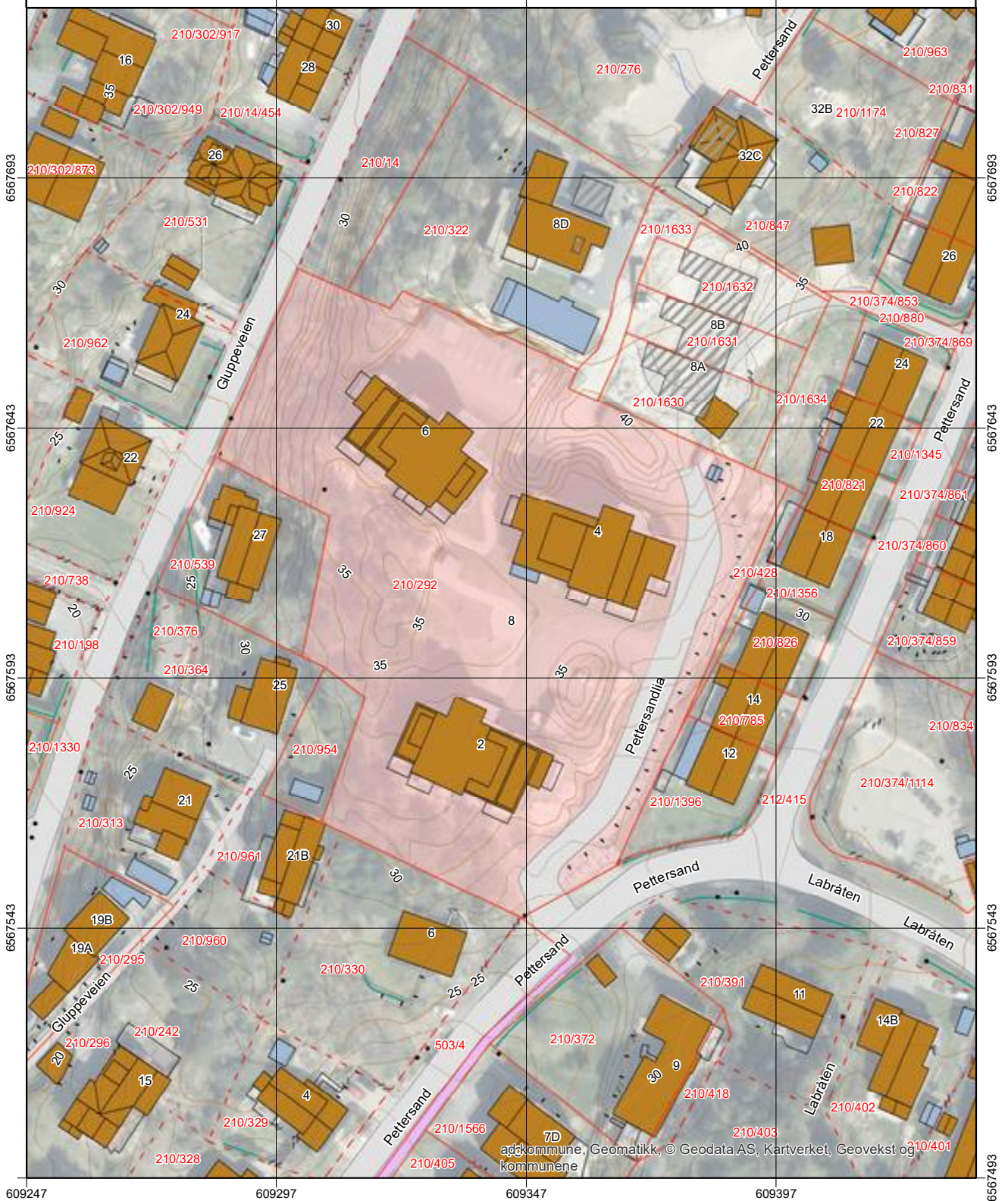
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/292/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-27



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



Grunnkart



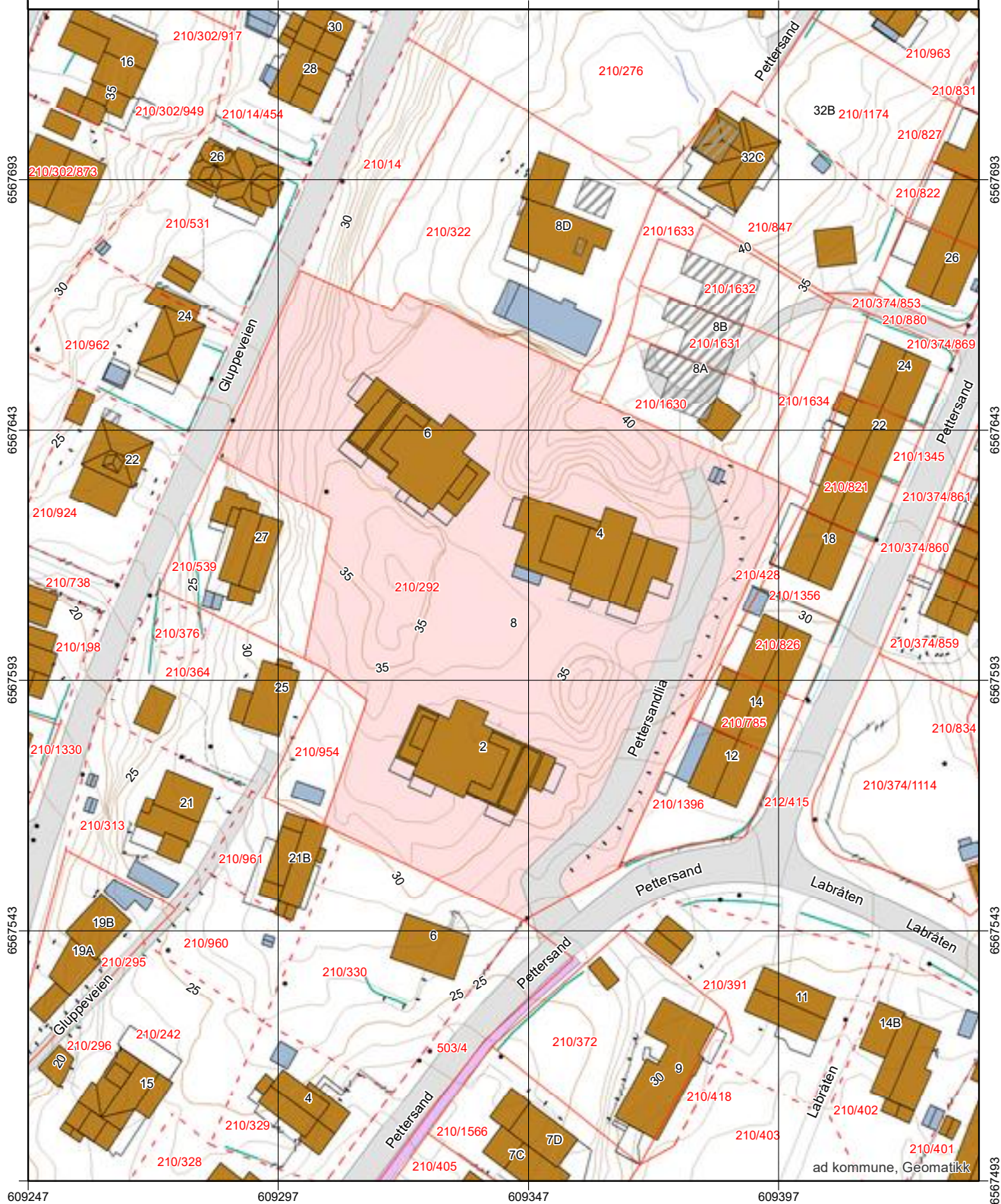
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/292/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-27



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





**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varelet om oppstart og kulligering med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Festsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 81/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	11.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	11.17.02.2020	AKHE
Egen godkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: EurofRS, zone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekt R4B
Digitalt plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FSL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

	BA	Bebbyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumsformål
	F	Fornesninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
	R	Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
	U	Utøppholdsanseal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	BL	Blågrønn struktur
	N	Naturområde
	T	Turdrag
	F	Fremråde
	P	Park
	K	Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

	F	Forsvaret
--	----------	-----------

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

	LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdskultiviter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
	LNF	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)

	B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende standsone
	F	Farled
	SM	Småbåthavn
	N	Naturområde
	F	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	HRS	Hensynssone ras- og skredfare
	HFS	Hensynssone formfare
	HHS	Hensynssone heyspeningsanlegg
	HMS	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	IKS	Krav vedrørende infrastruktur
--	------------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	HSL	Hensynssone landbruk
	HSL	Hensynssone friluftsliv
	HSL	Hensynssone landskap
	HSL	Hensynssone naturmiljø
	HSL	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

	HSL	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	HSL	Båndlegging etter lov om naturvern
	HSL	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

	HSL	Krav om felles planlegging
--	------------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Ps	S	Fr	Ps	S
	Tunnel	Ps	S	Tunnel	Ps	S
Fjernveg	---	---	---	---	---	---
Hovedveg	---	---	---	---	---	---
Samleveg	---	---	---	---	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Turveg/turdrag	---	---	---	---	---	---
Kollektivtrasé	---	---	---	---	---	---
Jernbane	---	---	---	---	---	---
Farled	---	---	---	---	---	---
Småbåthavn	---	---	---	---	---	---
Kollektivnutepunkt	○	○	○	○	○	○

JURIDISK LINJE

Byggegrense	---
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	---
Strandlinje sjø	---
Markagrensse	---

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/292/0/0

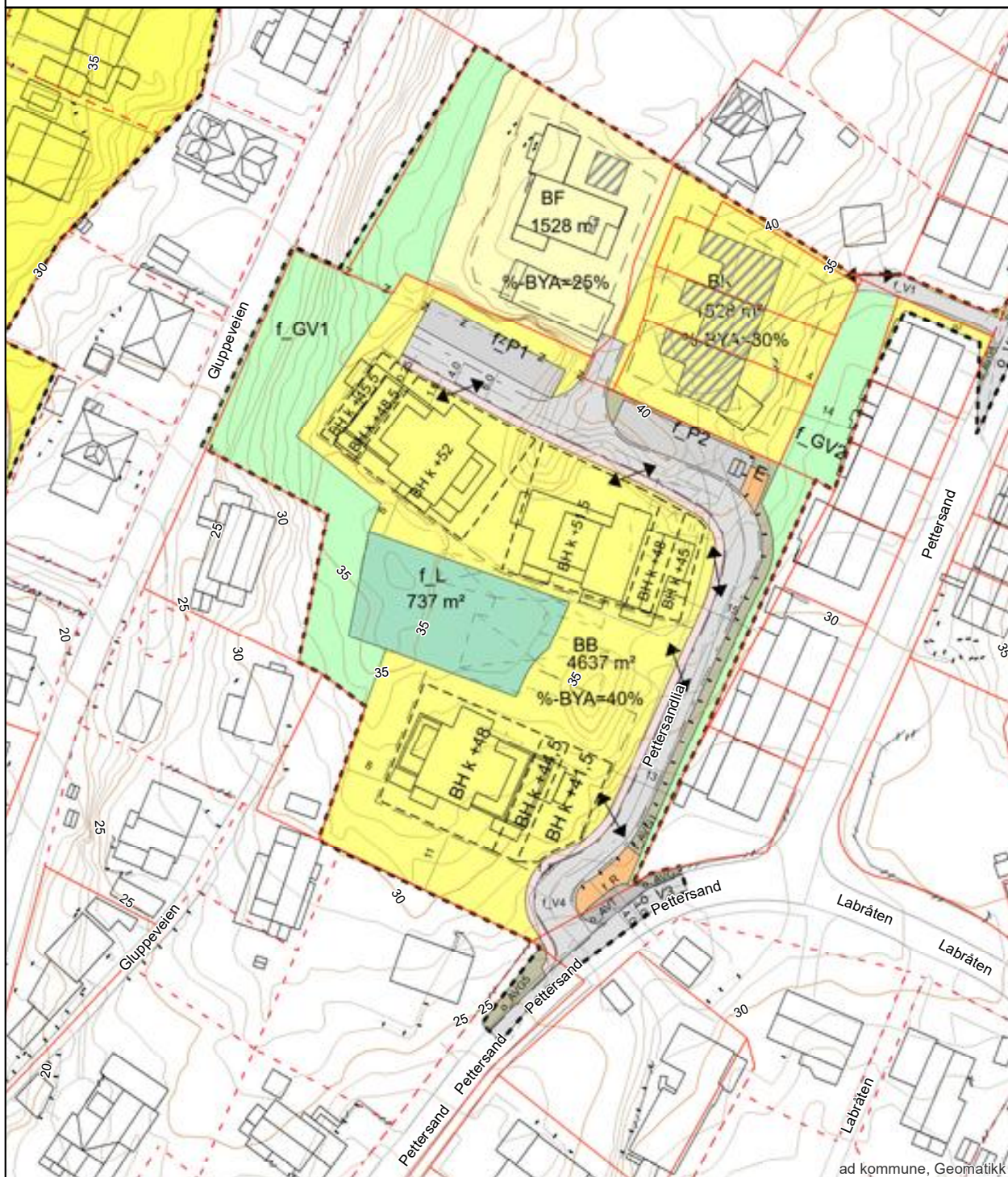
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-27



Planident: 1119
Ikrafttredelsesdato: 8.11.2018
Plannavn: Pettersand panorama

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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/292/0/0

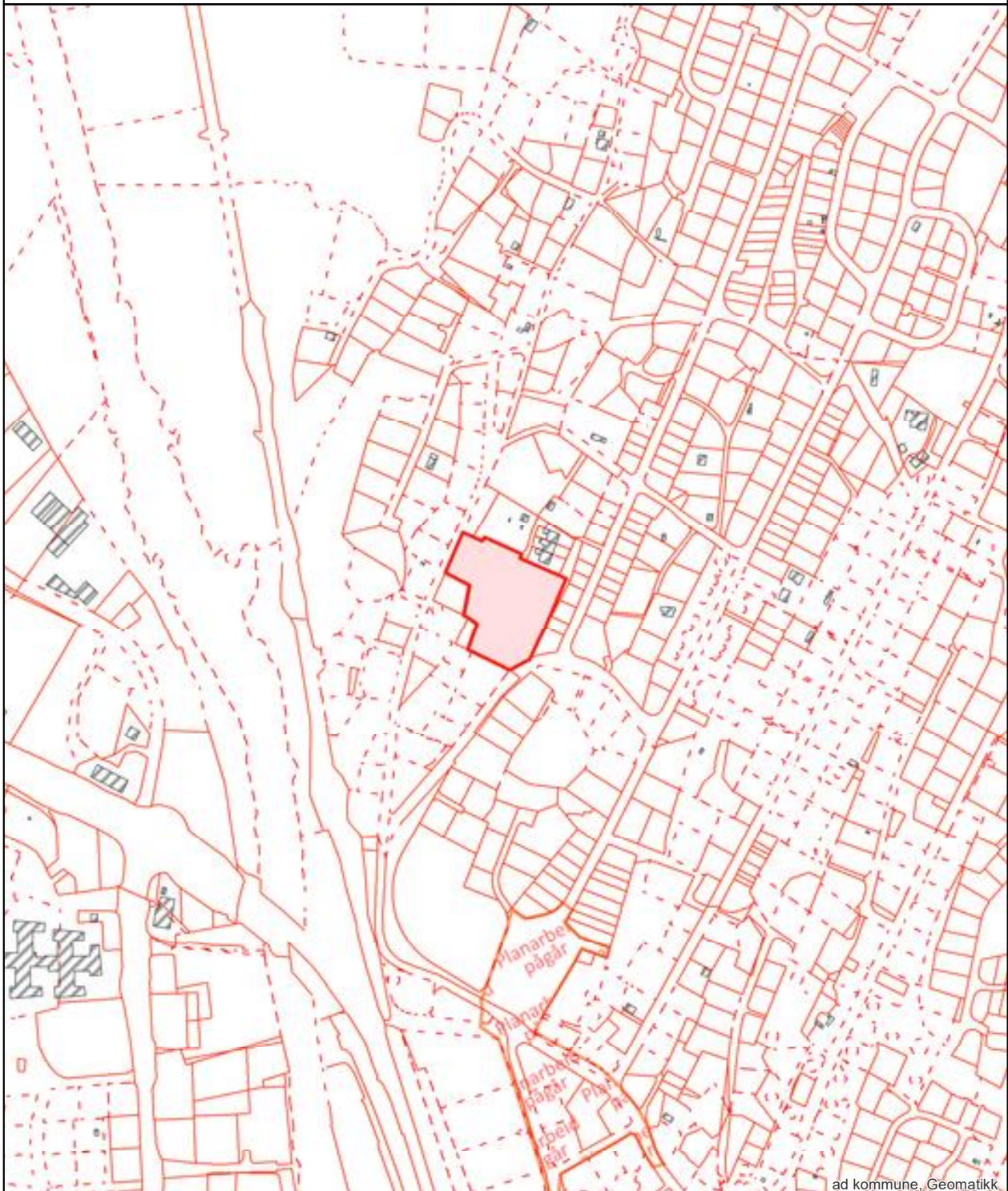
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-27



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Detaljreguleringsplan for Pettersand panorama

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 08.11.2018, sak 140/18

Datert: 18.01.2017

Revidert: 03.09.2017, 30.11.2017, 02.03.2018 og 13.08.2018.

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse -B1-2 (Rp 1110)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse -BF (Rp 1111)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - BK (Rp 1112)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BB (Rp 1113)

Energianlegg – E (Rp1510)

Renovasjonsanlegg – R (Rp1550)

Lekeplass – L (Rp1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg - V1-4 (Rp 2010)

Fortau – F1-2 (Rp 2012)

Annen veggrunn – grøntareal - AVG1-5 (Rp 2019)

Annen veggrunn – tekniske anlegg – AVT (Rp 2018)

Parkeringsplasser – P1-2 (Rp 2082)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm – GV1-2 (Rp 3060)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Hovedatkomst, renovasjonsanlegg og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet.
- b) Boligene innen BB skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (L) før det gis ferdigattest for bebyggelse innen planområdet.
- c) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innen lekeplassen (L) som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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 Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

4.2 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp eller fordrøyes. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

4.3 Støy (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen.
- b) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

4.4 Framføring av teknisk infrastruktur (jf. pbl § 12-7, nr.4.)

Teknisk infrastruktur tillates etablert innen hele planområdet, men skal i størst mulig grad samlokaliseres med kjøreveg eller gangarealer.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om igangsettingstillatelse vedlegges utomhusplan og snittegninger i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Disse skal minst vise:

- a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer, framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Kjøre- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, parkering for bil og sykkel.
- d) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer og håndtering av overflatevann.

- e) Opparbeidelse av lekeplasser med evt. skjerming og adkomster.
- f) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Pettersand panorama datert 30.11.2017.

5.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) For boliger innen BB skal det for boliger over 80 kvm BRA avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. For boliger inntil 80 kvm BRA skal det avsettes min. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 20% av alle boenheter skal ha tilgang til lademulighet for elektrisk kjøretøy. For 75% av parkeringsplassene skal det legges til rette for framføring av strøm for ladeutstyr. Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.
- b) For boliger innen BK og BF skal det for boliger over 80 kvm BRA avsettes min. 2 biloppstillingsplass pr. boenhet. For boliger inntil 80 kvm BRA skal det avsettes min. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Hver boenhet skal ha tilgang til en egnet tilkoplingsmulighet for lading av ladbare kjøretøy.
- c) For hver boenhet skal det anlegges minimum 1 sykkelplass pr. 50 m² leilighetsareal. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, overbygd og ha mulighet for å låse fast syklene.

5.3 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) Boliger innen BB og BK skal disponere minst 80 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold og lek pr. boenhet (MUA). Balkonger, felles lekearealer (L) og grønnstruktur (V) inngår som uteoppholdsareal.
- b) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

5.4 Boligbebyggelse (B1-2), pbl § 12-7. nr. 1

B1-2 omfatter tomteareal til eksisterende boliger.

5.5 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Feltet BF omfatter eksisterende enebolig med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde på bolig er henholdsvis 6 og 4 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Carport/garasje skal tilpasses bolig.
- c) Vest for den vestligste byggegrensen skal vegetasjonen bevares.

5.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innen feltet BK kan det oppføres inntil 3 boenheter med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus/kjedehus med carport/garasje og tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde på bolig er 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates pergola el. l. 1,5 m over gesims.
- b) Carport/garasje skal tilpasses bolig.
- c) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruk. Bebyggelsen skal fargesettes med avdempede fargetoner tilpasset omgivelsene.

d) Det tillates etablert trykkøkingsstasjon innenfor arealet.

5.7 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innen BB kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Utnyttelsesgrad er påført plankartet. Parkeringskjeller inngår ikke i % BYA.
- c) Blokkene skal oppføres med en innbyrdes byggeavstand på minst 8 meter.
- d) Største tillatte byggehøyde for hver enkelt blokk er inndelt i 3 soner og angitt på plankartet som «BH k+» innenfor hver av sonene. Utenfor sonene er høyeste tillatte byggehøyde for f. eks. overbygd sykkelparkering, 3 meter over ferdig planert terreng. Det tillates at tekniske installasjoner som f. eks. heishus og ventilasjonsanlegg kan overstige maks kotehøyde.
- e) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruk. Bebyggelsen skal fargesettes med avdempede fargetoner tilpasset omgivelsene.
- f) Vest for den vestligste byggegrensen skal vegetasjonen bevares.
- g) Parkeringskjeller skal innpasses i landskapet slik at den ikke dominerer fjernvirkningen mot vest.
- h) Det tillates at det legges sportsboder under de delene av lekeplassen (L) som tidligere har vært bebygd. Dette arealet er markert i plankartet med SOSI 1215.
- i) Det tillates etablert nedgravd parkeringskjeller under veg- og parkeringsformål, j. f. § 5.7, bokstav g).
- j) Det tillates utkragede balkonger inntil 2 meter utover byggegrense.
- k) Det tillates trapper og støttemurer utenfor byggegrense, men ikke mot vest. Mot vest tillates nødvendig støttemur og trapp utenfor byggegrensen bare i tilknytning til rømningsvei fra garasjekjeller, jf. pbl § 12-7. nr.2.

5.8 Lekeplass (L)

- a) Lekeplassen L skal møbleres med lekeapparater og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr.4.
- b) Lekeplass L skal være felles for bebyggelsen innen BB, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) Det tillates opparbeidet parkeringskjeller under østre del av lekeplassen, j. f. § 5.7, bokstav g), jf. pbl § 12-7. nr.2.
- d) I den vestre delen av lekearealet skal vegetasjon og terreng bevares. Skjødsel tillates. Om nødvendig kan det settes opp gjerde eller annen sikring for å hindre fallulykke, jf. pbl § 12-7. nr.4.

5.9 Renovasjonsanlegg (R)

- a) Renovasjonsanlegg (R) skal opparbeides i henhold til renovasjonsteknisk plan, datert 30.11.2017, jf. pbl § 12-7. nr.2.
- b) Renovasjonsanlegg (R) skal være felles for bebyggelsen innen BB, BF og BK, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

5.10 Energianlegg (E)

Innen felt E tillates etablert transformator. Dersom arealet ikke benyttes for transformator skal arealet disponeres som en del av felt AVG3, jf. pbl § 12-7. nr.2.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

6.1 Veg (V1-4)

- a) V1 er felles for BK og gnr. 210, bnr. 847, jf. pbl § 12-7. nr. 14. V1 skal ikke benyttes som hovedadkomst til BK, jf. pbl § 12-7. nr.2.
- b) V2-3 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) V4 er felles for BB, BF og BK, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- d) Vegbredde og regulert kjørebane er vist på plankartet, jf. pbl § 12-7. nr.4.

6.2 Annen veggrunn - grøntareal (AVG1-5)

- a) Sidearealene AVG1-5 skal benyttes til snøopplag og nødvendige veganlegg. Ved behov kan skjæringer og fyllinger videreføres inn i byggeområdene. Området bør tilsåes med gress der dette er naturlig. AVG1 er felles for beboerne innen BB, BK og BF. AVG 2-5 er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Innen AVG1 tillates det at det settes opp skjerm mellom Vei V4 og vegetasjonsskjerm GV2, jf. pbl § 12-7. nr.4.

6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Innen AVT tillates avkjøringslomme for renovasjonsbil, jf. pbl § 12-7. nr.2.

6.4 Parkeringsplass (P1-2)

- a) Parkeringsplassene P1 og P2 er felles parkering, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Gjesteparkering for BB skal dimensjoneres som 0,2 p-plasser pr. boenhet. Ytterligere parkeringsbehov skal dekkes innen BB, jf. pbl § 12-7. nr.7.

6.5 Adkomster

Adkomster til boligene innen BB er vist med piler. Pilene er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres ± 15 m. I tillegg tillates det opparbeidet beredskapsadkomster for brannbil der dette er nødvendig, jf. pbl § 12-7. nr.4.

6.6 Fortau (F1-2)

Fortau F1-2 er felles for beboere innen planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

7.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-2)

- a) Områdene GV1-2 skal opprettholdes som naturområder der eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares, jf. pbl § 12-7. nr.2.
- b) Ved omfattende inngrep innen GV1 skal vegetasjonen tilbakeføres. Skjøtsel i tråd med formålet tillates, jf. pbl § 12-7. nr.9.
- c) Innen GV2 tillates det at vegetasjonen holdes lav, jf. pbl § 12-7. nr. 9.
- d) Områdene GV1-2 er felles for BB, BK og BF, jf. pbl § 12-7. nr.14.

Kommuneplan



Adresse: Pettersandlia 2, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/292/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-27



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.





Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvaliteten og nøyaktigheten på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 210 / 292 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHEITEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen


 Rekvisit iht. følgebrev/
 rekvisit ikke oppgitt:

 937052766
 org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvisit): Håvard Bakken		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 204892 Tinglyst: 22.02.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 6666 St. Olavs plass		
Postnummer: 0129	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 120971	Ref.nr.	

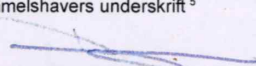
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn OBOS Nye Hjem AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 935 283 280

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004	Fredrikstad kommune	210	292		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3004	Fredrikstad kommune	210	322		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				



Rett kopi bekreftes

Dato 13.01.2022	Hjemmelshavers underskrift ⁵  DANIEL K. SIRAU
--------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Gnr 210 bnr 322 i Fredrikstad kommune og bruksnumre som senere fradeles fra dette bruksnummeret gis rett til kjørbær adkomst over gnr 210 bnr 292. Denne rettigheten tinglyses på gnr 210 bnr 292


Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷**6. Underskrifter**

Sted og dato

Oslo, 13.01.2022

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ DANIEL K. SIRAJ**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Rett kopi bekrefte




DAGBOKFØRT

27.11.87 12735

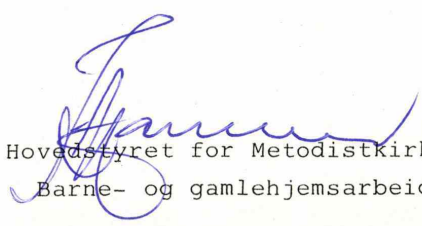
FREDRIKSTAD BYRETT

Under henvisning til tidligere styrevedtak, gis med dette eiendommen Gluppevn. 25 "Furulia", g.nr.10, br.nr. 364 og br.nr. 376 rett til å legge utkjørsel til Gluppeveien over nabotomten, g.nr. 10, br.nr. 292, som vist på vedlagte tegning.

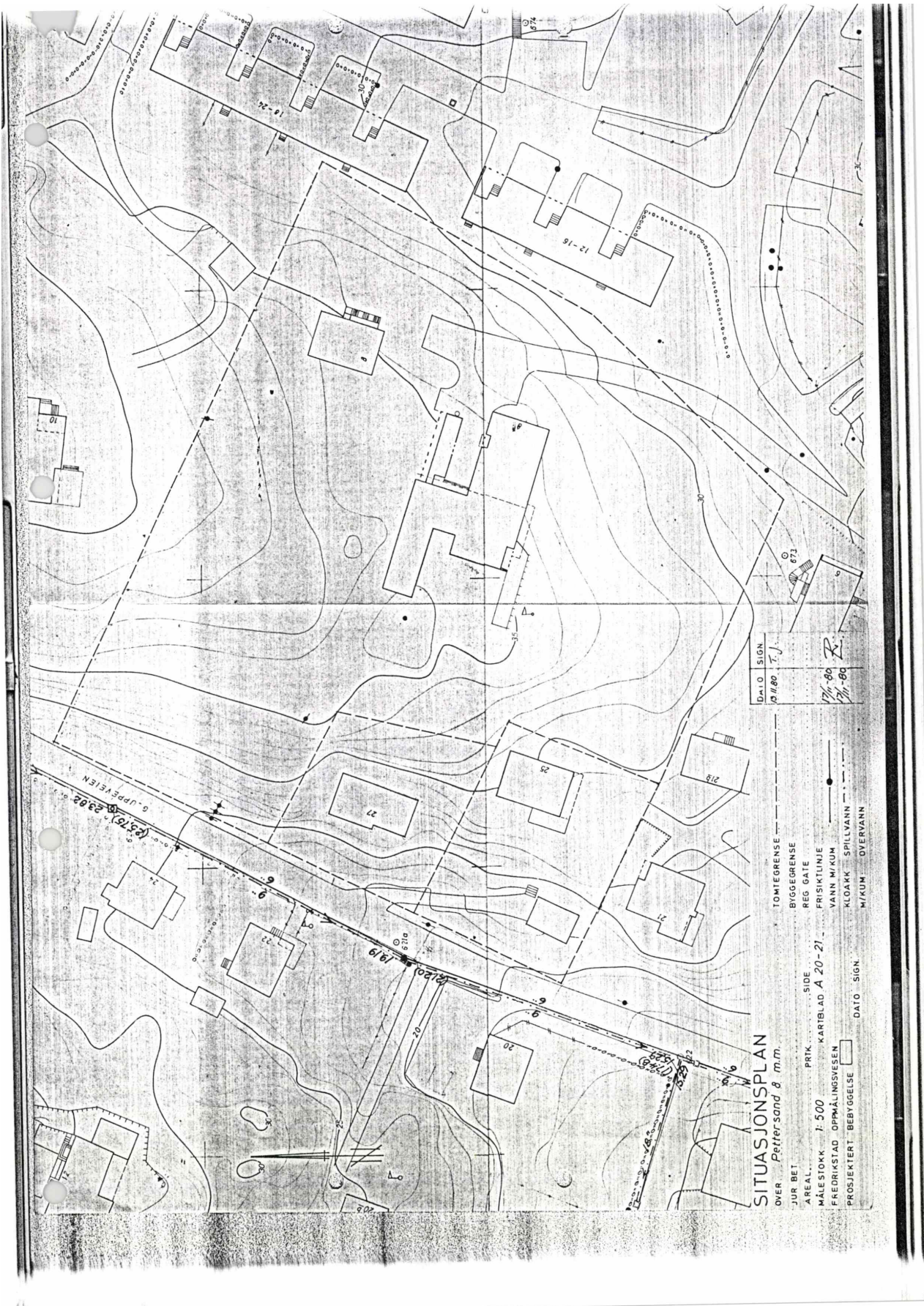
Fredrikstad, 15.10.87


Erling Gulliksen

styreformann i Ungdomshjemmet "Harald"


Hovedstyret for Metodistkirkens
Barne- og gamlehjemsarbeide

Utskrift av dokument fra årskonferanse lagt til hjelpedok.



Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
2-61

Dagb. nr. 1335
Onsøy Sørenskriverembøde
28 MARS 1962

Skjøte
St.m.k. 65,-

Undertegnede Leif Arne Hanssen på vegne av styret for
Ungdomshjemmet Harald født 12-3-1902
(Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Fr. Olav Jmrk
Cicignonngaten 18, Vestre Fredrikstad født 26-11-38
(Datum og årstall)
del av vår eiendom, "Mtsigten" g. nr 10. br. nr 462
g.nr. 10 br.nr. 364 av skyld mk. i Slommen herred ¹⁾
matr.nr. til Sluppe gate/vei i navn: "Furu lia" ¹⁾
for en kjøpesum stor kr. 6500 kr. (seks tusen fem hundrede kroner)
som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser J. foran nevnte pris er inkludert anledning
til å legge sin vann og kloak ledning inn paa Ungd. h. ledning
Fredrikstad den 24-mars 1962
Leif Arne Hanssen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Leif Arne Hanssen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Kora Lisbet Riel Leif Arne Hanssen
Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmechtig, namsmann, namsmannsfullmechtig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmechtig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

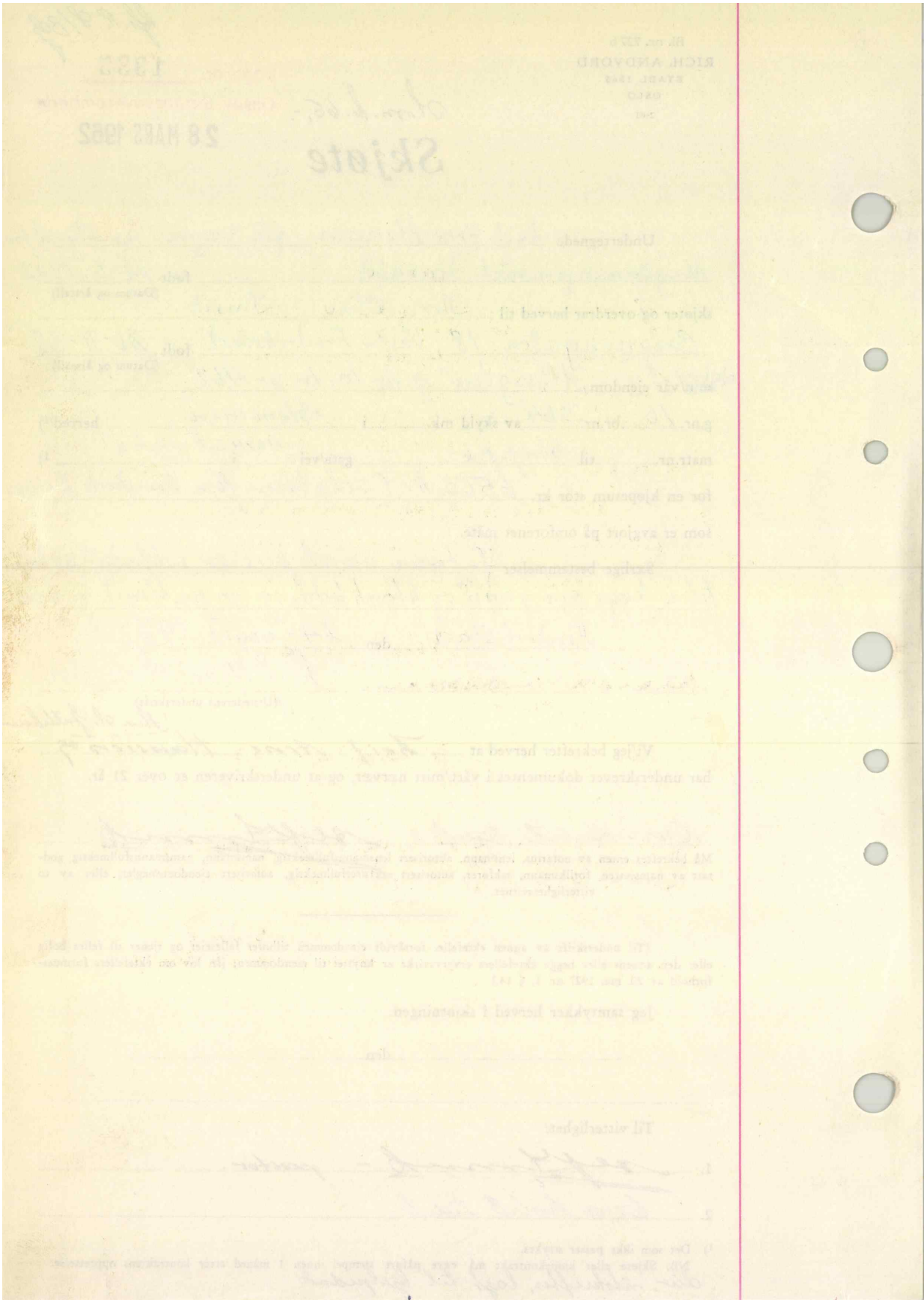
Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

- Leif Arne Hanssen - pastor.
- Kora Lisbet Riel

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.
div. notiser, lagt til hjelpedok



Dok. nr. 3/30/1958.

Sassy Barnestrømsbode

S K J Ö T E .

Lp. R.S./B.L.

St.m.nr. 55 + kr. 2/5.

Undertegnede A/S Cicignonbygg ved enestyre fru Else Titlestad skjøter og overdrar herved i Hovedstyret for Metodiskirkens barne- og gamlehjemsarbeide, Oslo, vår eiendom gnr. 10, bnr. av skuld M. i Glemmen, for en kjøpesum stor kr. 5.197,90 -kronerfemtusenethundreognittisyv 90/100- som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen er en ubebygget fjelltomt.

Fredrikstad, den 15. februar 1958.

for A/S CICIGNONBYGG

Else Titlestad

Undertegnede vitne bekrefter herved at fru Else Titlestad egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet dette skjøte, og at hun er over 21 år.

OVERRETTSSAKFØRER
KAARE GORGAS

Kaare Gorgas.

Firma-attest lagt til kj. dok.

Dato. nr. 3/30/1958

Godey Beronstriver, nr. 101

Kjøp. P.S. / B.L.

Tilleggsskjöte.

Foranstående overdragelse er foretatt i medhold av innløsningskrav fra festeren ifølge forannevnte leiekontrakt. Beløpet i skjötet, kr. 5.197,90, gjelder kun en del av kjøpesummen. Den øvrige del av kjøpesummen kr. 20.791,60 - kronertjuetusen sjuhundrenittien 60/100 - er avgjort på omforenet måte.

Fredrikstad, 28. mai 1958.

Metodistkirkens
Barne- og gamlehjemsarbeid
For Rådet for Metodistkirkens
Barne og Gamlehjemsarbeid
E. Anker Nilsen Ragnar Winorum
form. sekr.

A/S Cicignonbygg
Else Titlestad

Undertegnede vitne bekrefter herved at A/S Cicignonbygg v/ fru Else Titlestad egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet dette skjöte og at hun er over 21 år.

Fredrikstad, d. u. s.

Overrettssakfører
Kaare Gorgas
Kaare Gorgas

Pantedokument Panterett i andel i borettslag

Innsenders navn (rekvirent): OBOS Eiendomsmeglere AS, Avd. Megleroppgjør		 Doknr: 902065 Tinglyst: 23.08.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 6666 St Olavs Plass		
Postnummer: 0129	Poststed: OSLO	
Fødselsnummer/Organisasjonsnummer 977040949	Ref.nr. 835-20-0028 710-22-0027	

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)

Navn Malin Jacobsen-Nilsen	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer 150399 [REDACTED]	
Angivelse av pantkravets størrelse		
Beløp 250 000,-	Valuta NOK	Beløp med bokstaver Kronertohundreogfemtitten 00/100

2. Panthaver

Navn OBOS BBL	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer 937052766
------------------	--

3. Panteobjekt

Borettslagets navn Haraldåsen Borettslag	Organisasjonsnummer 930 884 367	Andelsnr. 35	Ideell andel 1/2 4/10
---	------------------------------------	-----------------	---------------------------------

4. Avtalt prioritet

Panteretten har prioritet etter panterett NOK **930.000,-** til fordel for **OBOS Banker AS org nr. 911986884**

Panteretten har opprinnrett

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Som pantsetter/hjemmelshaver erklærer jeg herved at andelen ikke kan overføres, pantsettes, eller på annen måte disponeres over, uten skriftlig samtykke fra: OBOS BBL, org.nr. 937052766. Kravet om samtykke gjelder ved ethvert eierskifte unntatt eierskifte ved tvangssalg. Kravet om samtykke gjelder ikke tinglysing av pantedokument på prioritet etter herværende pantedokument.

Når andelen helt eller delvis skifter eier, har OBOS BBL, org.nr. 937052766, forkjøpsrett på beste prioritet. Det er av den grunn ikke adgang til å avhende hele eller deler av andelen uten at OBOS BBL først har tatt stilling til om forkjøpsretten skal gjøres gjeldende. Forkjøpsretten avklares i overensstemmelse med de bestemmelser om forkjøpsrett som til enhver tid fremgår av borettslagets vedtekter.

6. Supplerende tekst (tinglyses ikke)

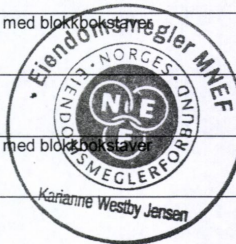
Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet	
Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Panthaver kan kreve pantkravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsattelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	Andelens opprinnelige kjøpesum eksklusiv tilvalg og endringer utgjør 4 430 000,- i henhold til kjøpekontrakt signert 29.09.2023.

Rett kopi bekreftes:
 Elin Aslaksrud
 Eiendomsmegler, A.B.

Dato	Pantsetters underskrift
------	-------------------------

710-22-0027 Haraldåsen nr 2012

7. Erklæring om sivilstand m.v.	
1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er pantsetterne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder pantsettelsen borettslagsandel som pantsetter(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.	
Underskrifter og bekreftelser	
Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor	
Sted, dato Tr. Stad 26/5-23	
Pantsetter(ne)s underskrift(er)	Gjentas med blokkbokstaver
Malin Jacobsen-Nilsen	Malin Jacobsen-Nilsen
Ektefellesamtykke (fyller ut dersom «ja» i pkt. 7.3)	
Som pantsetters ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i pantsettelsen.	
Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Vitneunderskrifter	
Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg underskriften 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	





Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Pettersandlia 2 1614 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 210, bnr 292 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136