NORDVIK

Theodor Kollers vei 15A

1 soverom | 57 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Theodor Kollers vei 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
56	Vedlegg
57	Andre vedlegg
183	Kontaktinfo
186	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
189	Forbrukerinformasjon om budgivning
190	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Pen, lys og romslig 2-roms med solrik, innglasset balkong mot flotte grøntarealer. Sentralt. Parkering. Ingen dok.avgift

Prisantydning	**2 500 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**2 674 362,-**
Fellesgjeld	**164 576,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 884,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys, pen og romslig 2-roms med solrik balkong beliggende attraktivt til i Gamle Fredrikstad, på Østsiden/Haugsten. Boligen oppleves velholdt og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Balkongen er innglasset og har varmelampe - En fin forlengelse av leiligheten gjennom året og med hyggelig grønt utsyn.

Legg merke til:

- Innglasset balkong -sol ca 10-19 om sommeren
- Lekkert bad med badekar
- Godt innarbeidet borettslag
- Mulig garasjeleie med el v/venteliste
- Parkeringsplasser som vanligvis er ledige
- Flott, skjermet nabolag
- Gode turmuligheter
- 10 min til sentrum
- Ingen dok.avgift

Veldrevet borettslag parkmessig opparbeidet med stor gressplen, flere sittegrupper og lekeapparater. Kort vei til sentrum, turstier, lysløyper, dagligvare og kollektivtransport.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 68 kvm

Tyder


































A



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0151/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Theodor Kollers vei 15A, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303, bnr 1315 i Fredrikstad kommune
Andelsnr 182 i Haugsten Borettslag, org.nr. 950127848

Selger
Silje Arnesen

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)
164 576,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 664 576,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 674 362,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 683 862,- (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
1971

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 72 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 68 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Solforhold
Sol fra ca. 10.00-19.00 på vår/sommerhalvåret. Kan være fra ca. 09.30 midt på sommeren.

Innhold
Entré, bad, soverom, kjøkken og stor stue med utgang til solrik, innglasset balkong.

Leiligheten disponerer et skap og en kjellerbod på ca 4 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Standard:
Leilighet med normal standard. Enkelte bygningsdeler av eldre dato.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1994.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1994. TG: 2

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1.

Innvendige dører:
Glatte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré, soverom.
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i entréen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Høydeforskjell på gulvet i stue, kjøkken og soverom er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde.

Balkonger:
Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 10 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i veggen i badet.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i kjøkkenet.
Avløpsrør i plast.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad og i kjøkkenet.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Fordelerstokk i badet er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er gitt med utgangspunkt i alder på deler av anlegget og påviste avvik.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:
Opplegg for vaskemaskin, montert i entréen. Fuktsensor koblet til automatisk vannstopper er montert. TG: 1

Vannbåren varme:
Radiatorer montert i stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Ventilasjon:
Friskluftsventil på yttervegg i stuen og i soverommet.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkkenet.
Begrenset avtrekk fra byggeåret.
Tilstandsvurdering: Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Laminat benkeplate. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Plass for komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Kjøkkeninnredning av eldre dato.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat.
Laminatfliser i entré/gang.
Tilstandsvurdering: Gulvoverflatene fremstår med normal slitasje og elde ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert forhold utover forventet bruksslitasje. Det er registrert at en skjøt i laminatgulvet på kjøkkenet har åpnet seg/gått noe fra hverandre. Forholdet vurderes som et mindre kosmetisk avvik relatert til normal bruk og bevegelser i

materialet. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i bad. TG: 1.

Fast inventar:
Plassbygget garderobeskap med glatte malte fronter, montert i soverom. Garderobeløsning med stang og hylle i entréen. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.
Varmelampe på vegg til knyttet balkongen.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?
Anlegget er oppgradert i regi av tidligere eiere.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2017.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Bad:
Badet ble i følge eier pusset opp i 2017, i regi av tidligere eiere.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Det er fremvist kvitteringer på diverse innkjøp av utstyr og materialer til badet.
Følgende informasjon fremkommer i tidligere salgsoppgave:
- Sluk på bad ble byttet regi av borettslaget i 2017. Øvrig rørleggerarbeid er utført av fagperson på dugnad.
- Flis- og murerarbeid er utført av fagperson på dugnad.
- Elektrikerarbeid kan eier henvise til sluttkontroll som er utført (ikke fremvist).
- Øvrige arbeider er gjort på egeninnsats.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. To sluk i plast.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Flislagte overflater i dusj.
Tilstandsvurdering: Det er etablert inspeksjonsluke i vegg i våtsone dusj/nært dusjsone. Løsningen vurderes som uheldig med tanke på fuktbelastning, da inspeksjonsluken kan være utsatt for vannsprut og høy fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom tetthet og utførelse ikke er tilfredsstillende. Det er gitt tilstandsgrad 2 på grunn av økt fuktrisiko og avvik fra anbefalte løsninger for plassering i våtsoner. Kontroll av tetthet og jevnlig vedlikehold anbefales. Fuktindikator er anvendt på veggoverflater i våtsone ved badekar, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. TG: 2.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil på vegg over servant. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og frittstående badekar. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2.

Hulltaking – Bad:
Det ble utført fuktmåling i tilgjengelig treverk i vegg tilknyttet inspeksjonsluke mellom dusj og klosett. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. TG: 0.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget har garasjer som admistreres av styret etter venteliste. Ifølge styreleder per 19.05.26 er det for øyeblikket ingen ledige garasjer men det er heller ikke mer enn et par stykker på venteliste, normalt sett blir det gjennomført 2-3 garasjebytter i måneden. Pris for leie garasjeplass er p.t. kr. 299,-.

Ellers er det umarkerte biloppstillingsplasser som kan benyttes, og praktiseres ved at man tar den plassen som er ledig. Det er ifølge selger vanlig at det er ledige plasser ved inngangspartiet.

Borettslaget har inngått avtale med firmaet Ladeklar for ladeanlegg av el biler, hhv 110 garasjer og 5 plasser ved fyrhus. Eget ladeabonnement tegnes via Elaway.

Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Kråkerøy Rør, Elektrobistand AS og murer Arne-Olav Vårdal. Arbeidet ble gjort i tidsrommet 2016-2017. Kråkerøy Rør har pigget opp gammelt sluk, satt inn nytt og et tilleggssluk for badekar. Resterende røropplegget, vegghengt toalett, amatør for dusj, badekar og vask ble satt opp av tidligere eiers bekjent som er godkjent rørlegger. Han la også opp vann og avløp til vaskemaskinen i gangen, samt monterte aquastopp på denne. Elektrobistand AS la varmekabler og satte inn spotter i taket med dimming. Satt opp ekstra kampe på veggen og stikkontakt. Murer Arne-Olav Vårdal la flytsparkel, så over/kontrollerte membran som var påført ved egeninnsats, og han la fliser.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kråkerøy rør og murer Arne-Olav Vårdal. Arbeidet ble gjort i 2016-2017. Kråkerøy Rør byttet ut gammelt sluk, som tidligere beskrevet. Murer Arne-Olav Vårdal sjekket over/kontrollerte membran som ble påført ved egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har delvis dokumentasjon på arbeidet som er utført. Tidligere eier har dokumentasjon fra Elektrobistand AS. Regning for bytte av sluk fra Kråkerøy Rør ble direkte til Haugsten borettslag ettersom bytte av sluk ligger under deres ansvar. Nåværende eier har ikke dokumentasjon.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn ikke oppgitt av tidligere eier. Det ble lagt nytt gulv på balkongen sommeren 2018. Utført av snekker, bekjent av tidligere eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Usikker på hva dette er. Tidligere eier har informert om at sikringsskap er byttet i regi av borettslaget. Det er nærliggende å tro at borettslaget har nødvendig og gyldig dokumentasjon på dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyser at kontroll ble gjennomført og godkjent 2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firmaets navn som har utført arbeidet. Borettslaget har tidligere hatt avtale om drift av ladeanlegget av Ladeklar. Borettslaget har nå en avtale med Elaway. Det antas at borettslaget har nødvendig informasjon om emnet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb. Det har blitt foretatt rørfornying i hele borettslaget. Arbeidet ble ferdig desember 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier opplyser om at det er foretatt radonmåling på eiendommen med godt resultat.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport bolig; Bygningsteknisk gjennomgang med verditakst, 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave.

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

Bygningssakkyndig
Håkon Graff

Byggemåte
Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod og et skap i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje og har innglasset balkong.

Bygningen er oppført i 1971, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller

utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Felter kledd med liggende malt/beiset trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Vaskemaskin, tørkemaskin og kjøleskap medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper på soverom, gang, stue og kjøkken.
- Vaskemaskin, tørkemaskin og kjøleskap.
- Speil på bad

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Det er radiatorer i stue, gang og soverom, tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Avtale med Fredrikstad Fjernvarme om levering av varmtvann og varme til oppvarming. Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnader.

Varmekabler på baderommet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 625 kWh.
Strømkostnad kr. 3 370,- i 2025.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 884,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett (OBOS Nett), varmtvann og fyring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, trappevask, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, normal drift og vedlikehold, diverse honorarer, m.m.

Fordelt slik:
Mediaprodukter kr. 230,-
Felleskostnader kr. 5 654,-
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 5 884,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 5 884,- per md.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Eiendomsskatt innkreves separat i de måneder de forfaller. Dette er ikke en del av de månedlige felleskostnader, men ilegges de eiendommene som særskilt berøres av eiendomsskatt.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 675 019,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 700 076,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fellesavtale med Obos Nett for levering av Fibernett til alle leiligheter. Man må selv tegne ønsket abonnoement for strømmetjenester. Selger har benyttet seg av Allente. En del har benyttet seg av enten Allente eller RiksTv.

Borettslaget

Om borettslaget
Hugsten Borettslag består av 210 leiligheter.

Forretningsfører er OBOS, revisor er Tell Norge AS.

Dersom man ikke alt er medlem i OBOS er det innmeldingsavgift til OBOS kr. 500,-.

Borettslaget disponerer fellesstue til lån kun for beboere.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- VVS – prosjekt: Rørfornyings prosjektet i Haugsten borettslag er nå ferdigstilt. Prosjektet har vært omfattende, og har inkludert rehabilitering og fornyelse av eksisterende røranlegg for å sikre en mer driftssikker og fremtidsrettet løsning for borettslaget. Den endelige kostnaden for prosjektet ender på i underkant av 29 millioner kroner. Dette er innenfor rammen det ble søkt om låneopptak for, og prosjektet anses dermed som gjennomført i tråd med de økonomiske forutsetningene. Styret er tilfreds med at borettslaget nå har fått oppgradert et kritisk teknisk anlegg, noe som vil bidra til økt trygghet, redusert risiko for fremtidige skader og et mer forutsigbart vedlikeholdsbehov i årene som kommer.

- El-bil lading: Styret har inngått en avtale med Elaway for videre drift av ladeanlegget. Det ble også vedtatt og gjennomført et oppkjøp av ladeinfrastrukturen og fellesladere, denne er nå borettslagets eiendom. Norgespris på strøm.

- Velferdsrommet: Velferdsrommet har gjennom året vært et positivt tilbud for beboerne. Rommet benyttes til ulike sosiale aktiviteter og bidrar til trivsel og styrket fellesskap i borettslaget. Bruken har vært god, og tilbudet oppleves som verdifullt for bomiljøet.

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

- Brannforebyggende tiltak – beboere informeres jevnlig om branninstruksen via beboerinformasjonen, informasjonen om avstillingsrutine er blant annet oppdatert.
Styret har inngått en avtale med Norsk brannvern for jevnlig oppfølging av brannrutiner og utstyr.

- Vaktmestertjenesten: Vaktmester utfører kontinuerlig vedlikehold i tillegg til de vanlige vaktmesteroppgavene. I tillegg dekker en kontraktfestet vikar på timebasis vaktmesters fravær, og han gir nødvendig bistand til vaktmester i krevende oppgaver. Vaktmester har i gjennom året 2025 støttet OLIMB med blant annet klargjøring av kjellere, inkludert flytting og bygging av nye midlertidige boder. I tillegg til de vanlige vaktmesteroppgavene, har vaktmester utført kontinuerlig vedlikehold med skifting av teglsten på blokkene. Flere av garasjene har også fått skiftet ut gammel kledning med nye panelbord. Vaktmester har i samarbeid med styret bygget en parsellhage med 60 parsellkarmer utenfor blokk 17.

- Garasjer: Garasjeplasser leies ut av styret og faktureres gjennom Obos. Det har vært stor etterspørsel etter garasjeplasser, noe som har medført venteliste.

- Økonomi: I forbindelse med VVS ble det tatt opp et nytt lån i Handelsbanken med ramme på 50 millioner kroner til lavere rente enn det Obosbanken kunne tilby. 20 millioner av disse ble brukt til innfrielse av gammelt lån i Obosbanken. VVS prosjektet inkludert to mindre, men nødvendige tilleggsjobber på taknedløp utført av Olimb, kom på i underkant av 29 millioner.

- Mediaavtale: Borettslaget har i 2025 inngått en avtale med Obos Nett for levering av Fibernett til alle leiligheter.

Det har vært noe snakk om hva den totale innsparingen har vært på dette prosjektet og innledende tall fra Obos nett viser at 59 leiligheter har tegnet en avtale med Allente og 21 leiligheter har tegnet avtale med RiksTv. Dette betyr at 130 leiligheter har valgt å ikke inngå noe avtale om Tv tjenester og kan indikere hva sparepotensialet vårt har vært ved å gå vekk fra obligatorisk tv tjeneste for alle andeler.

- Vask av oppganger: Styret inngikk avtale med Renholdsbedriften AS som tok over renhold av oppganger fra juli 25. Samarbeidet med firmaet oppleves og fungere godt. Det er utført fasadevask av balkonger siste halvdel av 2025.

- Theodor Kollers Vei 18: Borettslaget er part i en pågående veirettssak knyttet til eiendommen i Theodor Kollers vei 18. Saken gjelder uenighet om rettigheter til parkering og innkjørsel/gjennomkjøring på vårt område. Styret har gjennom året arbeidet aktivt med saken, og det er lagt ned betydelig innsats i form av dialog med motpart, juridiske avklaringer og forsøk på å komme frem til en minnelig løsning. Til tross for dette har partene ikke kommet til enighet, og saken er nå berammet for hovedforhandling i mai 2026. Styret har i prosessen også måttet forholde seg til krav som vurderes å gå utover det borettslaget anser som rimelig, og har arbeidet for å ivareta borettslagets interesser på en forsvarlig måte. Saken følges videre opp i 2026.

- Utvidelse av parkeringsareal:
Styret har vurdert muligheten for utvidelse av parkeringsarealene i borettslaget, blant annet som følge av økt behov og etterspørsel etter parkeringsplasser. Videre fremdrift i dette arbeidet må imidlertid avventes inntil veirettssaken knyttet til Theodor Kollers vei 18 er endelig avklart. Utfallet av saken vil kunne ha betydning for tilgjengelige arealer, adkomstforhold og de juridiske rammene for en eventuell utvidelse. Styret vil gjenoppta arbeidet med vurdering av parkeringsløsninger når det foreligger en avklaring i saken.

- Vedlikehold:
Hovedfokuset rundt vedlikehold for styret har vært gjennomføring av VVS prosjekt i år.
Andre vedlikeholdspunkter som har blitt satt i gang og gjennomført iløpet av 2025:
1. Noen utbedringer på garasjer, har utbedret tak på et garasjebygg og det skal skiftes kledning der det er behov for det på garasjebygg.
2. Anleggsgarter befaring for syke og dårlig plasserte trær.
3. Noe oppmerking av parkeringsplasser.
4. Skjært ut åpning til jordkjellere, og støping av kjellergulv.
5. Gamle type stoppekraner i leiligheter byttet i forbindelse med VVS prosjekt.
6. Batteriskift i alle branndetektorer og brannsentraler.
7. Parsellhager for hageinteresserte andelseiere ble etablert våren 2025.

Styret har utarbeidet en oppdatert liste for vedlikehold som burde utføres:
1. Fuktskade kjellere: Støping av 4 kjellergulv og drenering plen til kum.
2. Etter krav fra forsikringselskap går vi mot å måtte bytte ut alle radiatorer/radiatorrør, Innledende undersøkelser rundt dette prosjektet ble påbegynt i 2025, og mer informasjon vil komme iløpet av våren 2026.
3. Brannsikring;
a) utskifting av 48 kjellerdører til B60 (Utføres i etterkant av vvs prosjekt)
4. Fortsett arbeidet med å skifte silikon-fuger vinduer.
5. Varmevekslere i kjellerne er modne for utskifting, i forbindelse med det nye energi-direktivet må vi se på ulike løsninger for å møte disse.
6. Oppmerking parkeringsplasser
7. Utbedring av plener; Jord i gropene m/såing på vårparten
8. Flytting av utekraner til B-inngang. Montere utekontakt B-innganger.
9. Skader på undermurer; Pusskader.

Fremtidige planer:
Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5-10 år)
2025-2027: løpende garasjerehabilitering (kontinuerlig).
2026: Utredning i forhold til Fjernvarme/bergvarme og Energieffektivisering for å se hvilke muligheter som finnes for å få ned energikostnadene våre og overholde klimakrav som vil dukke opp.
2025-2026: Drenering av blokker for å unngå vanninntrengning i kjellere
2025-2035: energibesparende tiltak, og EU direktiver.
2025-2026: Utskiftning og oppgradering av Låsesystem

Ifølge vedlagte årsberetning og protokoll fra 2026.

Styreleder informerer per 29.05.26:
Fremtidige arbeider vil finansieres primært igjennom låneopptak men vedlikeholsplanen er ikke satt i sten og vil kunne endres ettersom behovene i borettslaget endrer seg.

Det er ikke vedtatt økning av felleskostnader p.t, men styret tar sikte på en årlig økning hvert år i området 4-5% litt utifra prisstigning og renteøkninger ellers i samfunnet.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om

styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 164 576,-pr. 06.05.2026

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.

Borettslaget har to registrerte lån:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 1141156120
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 0,00%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 01.01.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94837151184
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,85%
Restsaldo 38 623 495,00
Innfrielsesdato: 30.08.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld kr. 164 576,39
Kapitalkostnader: 1 700,86

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 166,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 16 573 312. Underskuddet skyldes i hovedsak VVS anlegget som skulle strømpetrekkes i 2025. Prosjektet er ferdigstilt og lån er fordelt.

I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 769 670,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad bør påregnes.

Det er tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på verandaen.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget. Se punkt 7 i husordensregler detaljert informasjon.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 78963210

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 36 067 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Fredrikstad er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst via internveier. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under felles visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ifølge tidligere salgsoppgave utført radonmåling av tidligere eier som beskriver målingen med gode resultater.

Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Haugsten/Østsiden i Fredrikstad, i et rolig boligområde med variert bebyggelse bestående av 4- og 8-mannsboliger, blokkleiligheter og eneboliger. Flott, grøn område i hyggelig og godt etablert nabolag.

Her bor du tilbaketrukket og skjermet, samtidig som Sarpsborgveien ligger like i nærheten med gode

kollektivforbindelser og hyppige bussavganger til både Fredrikstad sentrum og Sarpsborg.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med søndagsåpne Joker Langvik rett ved boligen, eller Kiwi ca. 10 minutter unna. Ønsker man et større servicetilbud, finner man Østsiden Storsenter ca. 4 min kjøretur unna, med blant annet dagligvarebutikker, apotek, Europris, Plantasjen og flere serveringssteder.

Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Via stisystemet ved moderne Sagabakken skole kommer man videre til populære Verksbyen og Capjon Park – et flott friområde med stor dam, vakker natur og moderne lekeapparater. For den aktive er Glommastien et populært alternativ, enten man ønsker en hyggelig spasertur, løpetur eller sykkeltur videre mot Gamlebyen og ferjeleiet. Lysløpya på Begby er en kort biltur unna, eller en frisk gåtur unna. Der er det også en utegym, og det er mange rasteplasser og turmuligheter, samt muligheter for å løpe på grusvei dersom trening i natur er mer ønskelig enn inne på et senter. Anbefalte turområder er blant anne uteområdene i Torsnes eller Øra naturreservat.

Det er kort vei til barnehager, skoler i alle trinn, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud, noe som gjør dette til et svært attraktivt område for både unge, familier og voksne.

Fra boligen bruker du under 10 minutter til Fredrikstad sentrum, ca. 15 minutter til Sarpsborg og litt over én time til Oslo.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Nabbetorp barnehage (1-5 år) 11 min, 1 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 19 min, 1.7 km
Begby Doremi barnehage (1-5 år) 19 min, 1.8 km

Skoler:
- Sagabakken skole (1.-7. trinn) 9 min, 0,7 km
- Gudeberg barne- og ungdomsskole 5 min, 2.2 km
- Childrens International School 5 min, 2.8 km
- Kjølberg skole (1.-7. trinn) 6 min, 2.9 km
- Borge ungdomsskole (8.-10. trinn) 7 min, 3.3 km
- Akademiet vgs. Fredrikstad 6 min, 3.1 km
- Hans Nielsen Hauge vgs 7 min

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, iflg. kommunen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggetegninger fra 1969 som følger vedlagt i salgsoppgaven. Planløsning er i hovedsak den samme som originalt. Balkong er i senere tid blitt utvidet.

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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Planopplysninger:

Kommuneplan:
Kommuneplan_ Fredrikstad 2023 – 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring
Hensynssoner:
560 - Hensyn naturmiljø

Reguleringsplaner:
48 Løkke nr. 38c, Haugsten
1004 Vestre Haugstentunet gnr303 og bnr934
Vedtatt: 25.02.1970, 08.11.2012
Formål:
1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.
2011 - Kjøreveg
2014 - Gatetun/gågate
2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
2082 - Parkeringsplasser
3060 - Vegetasjonsskjerm
730 - Felles parkeringsplass
113 - Blokkbebyggelse
750 -Felles lekeareal
115 - Garasje
720 -Felles gangareal
160 - Offentlig bebyggelse
310 - Kjørevei
Hensynssoner:
140 -Frisiktsone

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å

undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3107/303/1315:
31.05.2016 - Dokumentnr: 480540 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS
Org.nr: 981 666 577
Bestemmelse om fjernvarme
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1315 F

09.08.2016 - Dokumentnr: 716050 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
Med flere bestemmelser

15.11.1966 - Dokumentnr: 2511 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:934

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

06.04.2016 - Dokumentnr: 304651 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1895

06.04.2016 - Dokumentnr: 304682 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1896

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

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

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.

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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
Eiendomsmeglere 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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 291,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte. kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 000,-
Foto - Faktureres direkte til kunde. Fra kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til kunde. Fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 091,- 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 26. mai 2026

Megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Theodor Kollers vei 15A

Nabolaget Haugsten - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol... 386 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Childrens International School... 231 elever, 12 klasser	5 min 2.8 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	6 min 2.9 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	7 min 3.3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 3.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

Offentlig transport

Lundheim rv. 22 Linje 2, 7, 101, 199	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

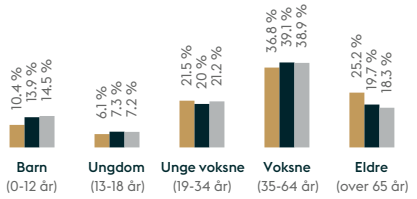
Barnehager

Nabbetorp barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 1 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	19 min 1.7 km
Begby Doremi barnehage (1-5 år... 65 barn	19 min 1.8 km

Dagligvare

Joker Langvik - Gml.fredrikstad	6 min
Kiwi Sorgenfri Allé	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugsten	783	419
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Oldenborgbekken balløkke	5 min
Åbyggeveien balløkke	8 min
Expressgym Sellebakk	23 min
Actic Kongstenhallen	5 min

Gateparkering
Lett 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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 profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

THEODOR KOLLERS VEI 15 A, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr: 303 Bnr: 1315 3107 FREDRIKSTAD kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	18/05/2026
Utskriftsdato:	21/05/2026
Oppdragsnummer:	99537
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod og et skap i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje og har innglasset balkong.

Standard

Leilighet med normal standard. Enkelte bygningsdeler av eldre dato.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1971, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Silje Arnesen
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Silje Arnesen , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3107 FREDRIKSTAD Gnr: 303 Bnr: 1315
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	36067.3 m² (felleseie tomt)
Hjemmelshaver:	Haugsten Borettslag
Adresse:	Theodor Kollers vei 15 A, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Andelsleilighet

Selskap:	Haugsten Borettslag
Organisasjonsnr:	950127848
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Silje Arnesen
Andelsnummer:	182

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	17/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1971

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
3. etasje	57	0	11	0
Sum bolig:	57	4	11	0
Sum BRA:	72			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		Innglasset balkong

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Felter kledd med liggende malt/beiset trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1994.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1994.

Tilstandsvurdering: TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré, soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i entréen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Høydeforskjell på gulvet i stue, kjøkken og soverom er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Innnglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 10 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i veggen i badet. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i kjøkkenet. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad og i kjøkkenet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Fordelerstokk i badet er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er gitt med utgangspunkt i alder på deler av anlegget og påviste avvik. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, montert i entréen. Fuktsensor koblet til automatisk vannstopper er montert.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer montert i stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stuen og i soverommet. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkkenet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Begrenset avtrekk fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Laminat benkeplate. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Plass for komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat. Laminatfliser i entré/gang.
Tilstandsvurdering:	Gulvoverflatene fremstår med normal slitasje og elde ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert forhold utover forventet bruksslitasje. Det er registrert at en skjøt i laminatgulvet på kjøkkenet har åpnet seg/gått noe fra hverandre. Forholdet vurderes som et mindre kosmetisk avvik relatert til normal bruk og bevegelser i materialet. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i bad.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Plassbygget garderobeskap med glatte malte fronter, montert i soverom. Garderobeløsning med stang og hylle i entréen.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Varmelampe på vegg til knyttet balkongen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i regi av tidligere eiere. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2017.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet ble i følge eier pusset opp i 2017, i regi av tidligere eiere. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Det er fremvist kvitteringer på diverse innkjøp av utstyr og materialer til badet. Følgende informasjon fremkommer i tidligere salgsoppgave: - Sluk på bad ble byttet regi av borettslaget i 2017. Øvrig rørleggerarbeid er utført av fagperson på dugnad. - Flis- og murerarbeid er utført av fagperson på dugnad. - Elektrikerarbeid kan eier henvise til sluttkontroll som er utført (ikke fremvist). - Øvrige arbeider er gjort på egeninnsats.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. To sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Flislagte overflater i dusj.
Tilstandsvurdering:	Det er etablert inspeksjonsluke i vegg i våtsone dusj/nært dusjsone. Løsningen vurderes som uheldig med tanke på fuktbelastning, da inspeksjonsluken kan være utsatt for vannsprut og høy fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom tetthet og utførelse ikke er tilfredsstillende. Det er gitt tilstandsgrad 2 på grunn av økt fuktrisiko og avvik fra anbefalte løsninger for plassering i våtsoner. Kontroll av tetthet og jevnlig vedlikehold anbefales. Fuktindikator er anvendt på veggoverflater i våtsone ved badekar, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil på vegg over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og frittstående badekar.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Det ble utført fuktmåling i tilgjengelig treverk i vegg tilknyttet inspeksjonsluke mellom dusj og klosett. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

SILJE ARNESEN	9578-5990-4-2150818	2026-05-14 09:59:25

SIGNICAT 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. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Theodor Kollers vei 15A, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Silje Arnesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78963210
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kråkerøy Rør, Elektrobistand AS og murer Arne-Olav Vårdal. Arbeidet ble gjort i tidsrommet 2016-2017. Kråkerøy Rør har pigget opp gammelt sluk, satt inn nytt og et tilleggssluk for badekar. Resterende røropplegget, vegghengt toalett, amatør for dusj, badekar og vask ble satt opp av tidligere eiers bekjent som er godkjent rørlegger. Han la også opp vann og avløp til vaskemaskinen i gangen, samt monterte aquastopp på denne. Elektrobistand AS la varmekabler og satte inn spotter i taket med dimming. Satt opp ekstra kampe på veggen og stikkontakt. Murer Arne-Olav Vårdal la flytsparkel, så over/kontrollerte membran som var påført ved egeninnsats, og han la fliser.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kråkerøy rør og murer Arne-Olav Vårdal. Arbeidet ble gjort i 2016-2017. Kråkerøy Rør byttet ut gammelt sluk, som tidligere beskrevet. Murer Arne-Olav Vårdal sjekket over/kontrollerte membran som ble påført ved egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har delvis dokumentasjon på arbeidet som er utført. Tidligere eier har dokumentasjon fra Elektrobistand AS. Regning for bytte av sluk fra Kråkerøy Rør ble direkte til Haugsten borettslag ettersom bytte av sluk ligger under deres ansvar. Nåværende eier har ikke dokumentasjon.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn ikke oppgitt av tidligere eier. Det ble lagt nytt gulv på balkongen sommeren 2018. Utført av snekker, bekjent av tidligere eier.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Usikker på hva dette er. Tidligere eier har informert om at sikringsskap er byttet i regi av borettslaget. Det er nærliggende å tro at borettslaget har nødvendig og gyldig dokumentasjon på dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyser at kontroll ble gjennomført og godkjent 2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firmaets navn som har utført arbeidet. Borettslaget har tidligere hatt avtale om drift av ladeanlegget av Ladeklar. Borettslaget har nå en avtale med Elaway. Det antas at borettslaget har nødvendig informasjon om emnet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb. Det har blitt foretatt rørfornying i hele borettslaget. Arbeidet ble ferdig desember 2025.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har en vaktmester på fulltid som foretar nødvendig arbeid og kontroller.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke direkte arbeid på eiendommen, men borettslaget har gode muligheter for kildesortering. Kildesortering av matavfall har blitt innført i perioden nåværende eier har bodd i leiligheten.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier opplyser om at det er foretatt radonmåling på eiendommen med godt resultat.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport bolig; Bygningsteknisk gjennomgang med verditakst, 2021.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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?

Nei

---

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

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: 13-0151/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
SILJE ARNESEN	**2026-05-14**

Identifikasjon

SILJE ARNESEN

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0151/26 . Vår ref.: 3537-1-182 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haugsten Borettslag
Organisasjonsnr:	950127848
Andelseier:	Arnesen, Silje
Medeier:	
Leilighetsnummer:	182
Adresse:	Theodor Kollers Vei 15 A, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	182
Gnr.	303
Bnr.	1315

Borettsinnskudd: Kr. 10 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78963210.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har garasjer. Admistreres av styret etter venteliste. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret. Det er tegnet kollektivavtale med Canal Digital på grunnpakke og basispakke for internett, som ligger i felleskostnadene. T-Wi , frihet M . Media produkter økes med 7,95 % fra 01.04.24 Avtale med Fredrikstad Fjernvarme om levering av varmtvann og varme til oppvarming Borettslaget disponerer fellesstue til lån kun for beboere. Borettslaget har inngått avtale med fimaet Ladeklar for ladeanlegg av el biler, hhv 110 garasjer og 5 plasser ved fyrhus konferer styret. Det er vedtatt på ekstra ordniær GF den 14.02.24 at vvs anlegget skal strømpetrekkes. Det skal fianansieres med låneopptak på 30 millioner kr. Oppstart i 2024. Lånet til borettslaget vil øke gradvis, dvs at det utbetales i rater. 10 mill i desember 2024, 10 mill i Mars 2025, 10 Mill i desember 2025 NB! Husk at eierskifte i borettslag kunn er godkjent når ny andelseier er godkjent av styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	1141156120
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	01.01.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94837151184
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,85%
Restsaldo	38 623 495,00
Innfrielsesdato:	30.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 664,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tilgode: Mediaprodukter	-220,00	
Mediaprodukter	230,00	
Felleskostnader	5 654,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 314,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 619,-
Annen formue:	15 166,-
Gjeld:	171 963,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	1141156120
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94837151184
Restsaldo:	164 576,39
Kapitalkostnader:	1 700,86

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 164 576,39,-, 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 Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3537
HAUGSTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGSTEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3537

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Analoge stemmer må leveres i styrets postkasse, utenfor vaktmesters kontor innen kl 20:00, 19.april 2026. Analog stemmeseddel finnes bakerst i innkallingen. Analog stemme vil overstyre evnt digital stemme som allerede er avgitt

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomitè
9. Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.
10. Forslag til Generalforsamlingen 2026

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGSTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jarl Christer Alme er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Andre Ekdahl Lønning og Sissel Jensen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket av oppspart egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Haugsten Borettslag - 2025.pdf
2. 3537 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ordinær godtgjørelse for styret inkludert varamedlemmer foreslås satt til kr 395 000,-

Det foreslås å tildele et ekstraordinært styrehonorar, som følge av betydelig økt arbeidsmengde knyttet til oppfølging av rørfornyings- og VVS-prosjektet, herunder omfattende møtevirksomhet og løpende prosjektoppfølging, igjennom hele 2025.

Videre foreslås det å inkludere kompensasjon for styrets arbeid med oppfølging av den pågående veirettssaken.

Samlet for begge sakene foreslås det et ekstraordinært honorar på kr 125 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 395 000,- + kr 125 000,- i ekstra honorar

---

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Haugsten Borettslag GF 2026 Valgkomiteens innstilling;

Valg GF 2025:

Styreleder;

Christer Alme 2 år

Styremedlem;

Einar Johannesen 1 år

Sara Hermansen 1 år

Tea Gulliksen 2 år

Thor B. Andersen 2 år

Varamedlem;

Geir Weme Nilsen 1 år

Marita Andersen 1 år

Sara Hermansen flyttet og ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til valg av styre for 2026;

Styreleder;

Christer Alme Ikke på valg – gjenstår 1 år

Styremedlem;

Marita Andersen Ny – 2 år

Geir Weme Nilsen Ny – 2år

Tea Gulliksen Ikke på valg -gjenstår 1 år

Thor B. Andersen Ikke på valg -gjenstår 1 år

Varamedlem;

Einar Johannessen Ny -1år

Morten Lønning Ny – 1år

Valgkomiteen har hatt samtaler med alle styremedlemmer og varamedlemmer og forslaget til nytt styre er et resultat av disse samtalene.

Beboerne i Haugsten borettslag er i månedsinfo for januar invitert til å komme med forslag til nye styremedlemmer/varamedlemmer innen 31.01.2026. Forslagene sendes til valgkomiteen v/Willy Haakafoss skriftlig.

Valgkomiteen har p.g.a. sykdom bestått av kun Willy Haakafoss.

12.01.2026Wh

Roller og kandidater

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

- Geir Weme Nilsen
- Marita Andersen

  Ønsker å sende et forslag til kandidat for Styret i Haugsten borettslag:
  Marita Tandberg Andersen

  Hun er veldig dyktig, alltid blid, hjelpsom og hyggelig! Hjelper alltid til med saker hun kan bidra med, hun har meget god kompetanse på tekniske ting vedr. TV og det nye abonnementet vårt! Hun har mange fine kvaliteter og god teknisk kompetanse (i tillegg er hun lett å få kontaktet/er som oftest tilgjengelig), synes derfor det er viktig å beholde henne i styret.

  Godt valg!

Med vennlig hilsen
Kari Mette Steine, 7A

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

- Einar Johannessen
- Morten Lønning

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Christer Alme

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

- Marita Andersen

Sak 8

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitèmedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitèmedlem:

- Arnfinn Slette
- Grete Skyvulstad
- Willy Haakafoss

Sak 9

Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

Forslag fremmet av:
Kersti Gustafsson 15C

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Legger frem følgende forslag som ønskes behandlet av årsmøtet.

Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

Forklaring:

På vinterhalvåret må mange sykler stå parkert utendørs, da det er
veldig tungt å få dem ned i kjelleren. Vi oppfordres jo til å sykle
mest mulig. Elektriske sykler blir mer og mer aktuelle og bør parkeres innendørs for ikke å bli stjålne.

Styrets innstilling
Styret er i utgangspunktet positiv til forslaget. Utfordringen blir den praktiske gjennomføringen.

1. «Sykkelboder mellom blokkene.»

Ser det som vanskelig i praksis å bygge flere sykkelboder rundt på området. Slike boder tar plass, og er antagelig ikke forskjønende for bområdet. Det vil også påføre Boretslaget en del ekstra kostnader. Vi er også i tvil om hvor mange boder som trenges.

Styret kommer derfor med følgende motforslag:

Det blir satt av en garasje til sykkelparkering i garasjerekken syd for blokkene 7-9-11, samt en garasje i garasjerekken nord for blokkene 15-17-19. Dette ansees som er prøveordning for å se hvor stor interessen er for sykkelboder, og hvis interessen er der tar vi en ny vurdering neste sesong på om vi bygger et sentralisert sykkelhotell eller flere mindre rundt på feltet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.
- Mot Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

2. Det blir satt av en garasje til sykkelparkering i garasjerekken syd for blokkene 7-9-11, samt en garasje i garasjerekken nord for blokkene 15-17-19. Dette ansees som er prøveordning for å se hvor stor interessen er for sykkelboder, og hvis interessen er der tar vi en ny vurdering neste sesong på om vi bygger et sentralisert sykkelhotell eller flere mindre rundt på feltet.

Sak 10

Forslag til Generalforsamlingen 2026

Forslag fremmet av:
Bjørn Fineide 21B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sett i lys av OBOS sin innblanding og forsøk på «overkjøring» av Haugsten Borettslag de senere årene, har jeg et forslag til Generalforsamlingen 2026.

Vi kjenner alle til OBOS Prosjekt sitt forsøk på å overtale oss til et full-renoverings prosjekt av baderom, toaletter, avløpsrør og vannrør. Det siste til og med under falske premisser, da vannrørene løgnaktig ble framstilt som å være langt dårligere enn det viste seg å være. Et prosjekt prissatt til over hundre millioner kroner, når det viste seg at det vi trengte var renovering av avløpsrør, som kostet rundt en fjerdedel. Likeledes ville de ha oss til å bli med på et miljø-/energispareprosjekt med bl.a. solcellepaneler på takene, og boring etter grunnvarme – også til flere titalls millioner kroner. Senere har OBOS klart å overbevise vårt styre om å la OBOS Nett bli ny leverandør av internett, og dermed også TV-signaler. Angivelig for å spare borettslaget for penger. Dette virker i seg selv ikke rimelig i det hele tatt, da det for oss som foretrekker ordinære TV-kanaler, og ikke kun strømming, for det første er blitt dyrere for hver enkelt av oss, i forhold til som før, å bli belastet gjennom felleskostnader/husleie. Dessuten er vi nå totalt avskåret fra å kunne velge f.eks Telenor som TVkanalleverandør, da OBOS nå eier nettet vårt. Ikke alle har vært like fornøyd den senere tiden, med avbrudd, hakking og svarte skjermer. Dessuten skapte OBOS Nett mye usikkerhet og forvirring ved å forsere installeringen snarere enn planlagt.
Det neste på trappene, er OBOS sitt ønske om å innføre en app-løsning for låsene på fellesdører og leilighets-dører, via mobilen. Noen som synes det høres fristende ut? Går vi med på dette, eier OBOS oss med hud og hår, og det er ingen vei tilbake. Det er mange år siden Oslo Bo Og Sparelag hadde som ideologi å bygge rimelige boliger for vanlige folk. Det er blitt et gigantisk forretningsforetagende som er ute etter å melke alle sine medlems-borettslag for mest mulig penger. Det vi trenger, er et firma som kan ta forretningsførsel for borettslaget vårt, og der er OBOS kostbare og dyre. Det finnes andre borettslag i distriktet som har gått ut av OBOS, og engasjert private regnskaps-/revisjonsbyråer til akkurat dette. Og dersom vi som borettslag ikke lenger er medlem av OBOS, er det fullt ut mulig å fortsatt være OBOSmedlem for hver enkelt. Medlemskapet er personlig. Man må ikke bo i en OBOS-bolig for å være medlem.

Mitt forslag til Generalforsamlingen er:

Generalforsamlingen gir Styret mandat, og i oppdrag, å finne kompetente personer som kan undersøke våre muligheter til å bruke privat regnskaps-/revisjonsbyrå til vårt borettslags

forretningsførsel, og gi tilbakemelding/rapport om dette til borettslagets medlemmer. Dette for å på sikt vurdere om vi skal melde oss ut av OBOS.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å **stemme mot forslaget,** så forslaget **ikke vedtas.**

Styret mener forslaget i stor grad bygger på feilaktige premisser og en misforståelse av OBOS sin rolle i borettslaget. OBOS er engasjert som forretningsfører og rådgiver, og har ikke beslutningsmyndighet i borettslaget. Alle vesentlige beslutninger er fattet av borettslagets styre og/eller generalforsamling, basert på innhentet faglig rådgivning, som i saksforslaget gjelder fra OBOS Prosjekt.

Når det gjelder tidligere vurderinger av større rehabiliteringsprosjekter, har dette vært en del av ordinær tilstands og behovsvurdering av bygningsmassen. Ulike alternativer har blitt presentert for styret for å sikre et godt beslutningsgrunnlag. Det er styret som har vurdert og besluttet hvilke tiltak som har vært nødvendige å gjennomføre.

Styret opplever at påstandene om at borettslaget skal ha blitt «overkjørt», eller at det er gitt bevisst feilaktig informasjon, ikke gir et helt dekkende bilde av prosessene som har vært gjennomført. Eventuelle misforståelser kan knyttes til tidligere involverte parter som ikke lenger er en del av prosessen, og styret opplever at de vi samarbeider med i dag fremstår som en stabil og god støtte for borettslaget.

Når det gjelder avtalen om levering av fiber og digitale tjenester, er dette et resultat av en egen beslutningsprosess i styret. Hensikten har vært å gi beboerne økt valgfrihet og et mer moderne tilbud. Det er korrekt at overgangen medførte enkelte utfordringer i oppstartsfasen, men internett fungerer nå stabilt, og størsteparten av beboere har ikke opplevd problemer med tjenesten sin etter installasjon.

Styret gjennomfører jevnlig prissjekk av tjenestene borettslaget benytter. Senest gjennomført ved årsskiftet viser at dagens avtaler fremstår som konkurransedyktige, både når det gjelder pris og samlet tjenesteleveranse.

Styret vil også påpeke at den totale tjenestepakken borettslaget mottar gjennom avtalen med OBOS omfatter langt mer enn ren regnskapsføring. Dette inkluderer blant annet systemer for kommunikasjon med beboere (Vibbo), innkreving og oppfølging av felleskostnader, samt juridisk, økonomisk og teknisk bistand. En eventuell overgang til et privat regnskapsbyrå ville derfor ikke alene kunne erstatte dagens løsning, og ville forutsatt at borettslaget samtidig inngår separate avtaler for disse tjenestene.

Videre vurderer styret at forslaget om å utrede alternative forretningsførere ikke er hensiktsmessig på nåværende tidspunkt. Borettslaget har i dag en velfungerende forretningsførsel gjennom OBOS, og styret opplever at samarbeidet fungerer godt og gir nødvendig faglig støtte innen økonomi, juridiske forhold og prosjektgjennomføring.

En eventuell utredning av bytte av forretningsfører vil være ressurskrevende, og styret kan per i dag ikke se at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å prioritere dette arbeidet.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget ikke tas til følge.

Styret anbefaler altså å **stemme mot forslaget,** så forslaget **ikke vedtas.**

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir Styret mandat, og i oppdrag, å finne kompetente personer som kan undersøke våre muligheter til å bruke privat regnskaps-/revisjonsbyrå til vårt borettslags forretningsførsel, og gi tilbakemelding/rapport om dette til borettslagets medlemmer. Dette for å på sikt vurdere om vi skal melde oss ut av OBOS.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter i tillegg til flere arbeidsmøter, byggemøter og møter med ulike leverandører gjennom perioden.

Styret legger ned en betydelig arbeidsinnsats for borettslaget som kommer alle beboere til gode.

Styret har jobbet med følgende saker i løpet av 2025:

VVS – prosjekt

Rørfornyings prosjektet i Haugsten borettslag er nå ferdigstilt. Prosjektet har vært omfattende, og har inkludert rehabilitering og fornyelse av eksisterende røranlegg for å sikre en mer driftssikker og fremtidsrettet løsning for borettslaget.

Gjennom prosjektperioden har det vært god fremdrift, og arbeidet har i all hovedsak blitt gjennomført i henhold til planlagt tidsramme. Det har naturlig nok oppstått enkelte utfordringer underveis, slik det ofte gjør i prosjekter av denne størrelsen, men disse har blitt håndtert fortløpende i samarbeid med involverte parter.

Det har vært en høyere andel tilleggsarbeider enn opprinnelig estimert. Dette skyldes blant annet dimensjonsendringer i rør og bend man ikke kunne planlegge for i forkant, samt ekstra piggearbeider som følge av at borettslagets tilfluktsrom i flere tilfeller kom i konflikt med eksisterende rørføringer. I tillegg oppstod det noe ekstra tilleggsarbeid knyttet til håndtering av asbest i enkelte kjellere.

Videre ble det, utover det opprinnelig bestilte arbeidet, gjennomført rørfornying av to taknedløp som var vurdert som modne for utskiftning på grunn av oppståtte vannlekkasjer og tilhørende forsikringssaker.

Styret opplever at kommunikasjonen med entreprenør og øvrige samarbeidspartnere har vært tilfredsstillende, og at beboerne i stor grad har vist forståelse og fleksibilitet gjennom byggeperioden.

Den endelige kostnaden for prosjektet ender på i underkant av 29 millioner kroner. Dette er innenfor rammen det ble søkt om låneopptak for, og prosjektet anses dermed som gjennomført i tråd med de økonomiske forutsetningene.

Styret er tilfreds med at borettslaget nå har fått oppgradert et kritisk teknisk anlegg, noe som vil bidra til økt trygghet, redusert risiko for fremtidige skader og et mer forutsigbart vedlikeholdsbehov i årene som kommer.

El-bil lading

Styret har inngått en avtale med Elaway for videre drift av ladeanlegget vårt.

Det ble også vedtatt og gjennomført et oppkjøp av ladeinfrastrukturen og fellesladere, denne er nå borettslagets eiendom.

Norgespris på strøm

Velferdsrommet

Velferdsrommet har gjennom året vært et positivt tilbud for beboerne. Rommet benyttes til ulike sosiale aktiviteter og bidrar til trivsel og styrket fellesskap i borettslaget. Bruken har vært god, og tilbudet oppleves som verdifullt for bomiljøet.

Styret har avholdt styremøter og byggemøter i forbindelse med vvs prosjekt i velferdsrommet.

HMS

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

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

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

Styret har inngått en avtale med Norsk brannvern for jevnlig oppfølging av brannrutiner og utstyr.

Vaktmestertjenesten

Vaktmester utfører kontinuerlig vedlikehold i tillegg til de vanlige vaktmesteroppgavene.
I tillegg dekker en kontraktfestet vikar på timebasis vaktmesters fravær, og han gir nødvendig bistand til vaktmester i krevende oppgaver.

Vaktmester har i gjennom året 2025 støttet OLIMB med blant annet klargjøring av kjellere, inkludert flytting og bygging av nye midlertidige boder.

I tillegg til de vanlige vaktmesteroppgavene, har vaktmester utført kontinuerlig vedlikehold med skifting av teglsten på blokkene. Flere av garasjene har også fått skiftet ut gammel kledning med nye panelbord.

Vaktmester har i samarbeid med styret bygget en parsellhage med 60 parsellkarmer utenfor blokk 17.

Garasjer

Garasjeplasser leies ut av styret og faktureres gjennom Obos. Det har vært stor etterspørsel etter garasjeplasser, noe som har medført venteliste.

Styret vil minne om gjeldende garasjereglement, hvor det fremgår at garasjene skal benyttes til parkering av bil. Det vil bli gjennomført en gjennomgang i løpet av året for å sikre at reglementet følges. Brudd på reglene kan medføre at retten til garasjeplass bortfaller, da det er flere beboere som har behov for plass.

Økonomi

Økonomistyring er en fast behandlingspost på styremøtene.

Alle innkommende regninger blir kontrollert av to styremedlemmer.

I forbindelse med VVS ble det tatt opp et nytt lån i Handelsbanken med ramme på 50 millioner kroner til lavere rente enn det Obosbanken kunne tilby. 20 millioner av disse ble brukt til innfrielse av gammelt lån i Obosbanken. VVS prosjektet inkludert to mindre, men nødvendige tilleggsjobber på taknedløp utført av Olimb, kom på i underkant av 29 millioner.

Mediaavtale

Borettslaget har i 2025 inngått en avtale med Obos Nett for levering av Fibernett til alle leiligheter. Oppstarten gikk ikke helt som forespeilet av Obos nett og det skapte en god del ekstra bry for andelseiere og ekstra oppfølging for styret. Nå når vi er igjennom og nettet er oppe å går har det fungert godt. Tv leverandører har levert noe mer varierende kvalitet for de beboerne som har inngått tv avtaler, og her jobber styret kontinuerlig med leverandørene for å sikre at beboerne skal ha tilgang til så bra avtaler som mulig.

Det har vært noe snakk om hva den totale innsparingen har vært på dette prosjektet og innledende tall fra Obos nett viser at 59 leiligheter har tegnet en avtale med Allente og 21 leiligheter har tegnet avtale med RiksTv. Dette betyr at 130 leiligheter har valgt å ikke inngå noe avtale om Tv tjenester og kan indikere hva sparepotensialet vårt har vært ved å gå vekk fra obligatorisk tv tjeneste for alle andeler.

Vask av oppganger

Styret inngikk avtale med Renholdsbedriften AS som tok over renhold av oppganger fra juli 25. Samarbeidet med firmaet oppleves og fungere godt.

Det er utført fasadevask av balkonger siste halvdel av 2025

Theodor Kollers Vei 18

Borettslaget er part i en pågående veirettssak knyttet til eiendommen i Theodor Kollers vei 18. Saken gjelder uenighet om rettigheter til parkering og innkjørsel/gjennomkjøring på vårt område.

Styret har gjennom året arbeidet aktivt med saken, og det er lagt ned betydelig innsats i form av dialog med motpart, juridiske avklaringer og forsøk på å komme frem til en minnelig løsning.

Til tross for dette har partene ikke kommet til enighet, og saken er nå berammet for hovedforhandling i mai 2026.

Styret har i prosessen også måttet forholde seg til krav som vurderes å gå utover det borettslaget anser som rimelig, og har arbeidet for å ivareta borettslagets interesser på en forsvarlig måte.

Saken følges videre opp i 2026.

Utvidelse av parkeringsareal

Styret har vurdert muligheten for utvidelse av parkeringsarealene i borettslaget, blant annet som følge av økt behov og etterspørsel etter parkeringsplasser.

Videre fremdrift i dette arbeidet må imidlertid avventes inntil veirettssaken knyttet til Theodor Kollers vei 18 er endelig avklart. Utfallet av saken vil kunne ha betydning for tilgjengelige arealer, adkomstforhold og de juridiske rammene for en eventuell utvidelse.

Styret vil gjenoppta arbeidet med vurdering av parkeringsløsninger når det foreligger en avklaring i saken.

Vedlikehold

Hovedfokuset rundt vedlikehold for styret har vært gjennomføring av VVS prosjekt i år
Andre vedlikeholdspunkter som har blitt satt i gang og gjennomført iløpet av 2025

1. Noen utbedringer på garasjer, har utbedret tak på et garasjebygg og det skal skiftes kledning der det er behov for det på garasjebygg.

2. Anleggsgarter befaring for syke og dårlig plasserte trær.

3. Noe oppmerking av parkeringsplasser,

4. Skjært ut åpning til jordkjellere, og støping av kjellergulv

5. Gamle type stoppekraner i leiligheter byttet i forbindelse med VVS prosjekt

6. Batteriskift i alle branndetektorer og brannsentraler.

7. parsellhager for hageinteresserte andelseiere ble etablert våren 2025

Styret har utarbeidet en oppdatert liste for vedlikehold som burde utføres,

1. Fuktskade kjellere: Støping av 4 kjellergulv og drenering plen til kum.

2. Etter krav fra forsikringselskap går vi mot å måtte bytte ut alle radiatorer/radiatorrør, Innledende undersøkelser rundt dette prosjektet ble påbegynt i 2025, og mer informasjon vil komme iløpet av våren 2026.

3. Brannsikring;
a) utskifting av 48 kjellerdører til B60 (Utføres i etterkant av vvs prosjekt)

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

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

6. Oppmerking parkeringsplasser

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

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

9. Skader på undermurer; Pusskader.

Annet

Skadesaker – Innrapporterte bygningsmessige skader følges opp gjennom Obos forsikring.

Alle skriftlige klagesaker fra beboere styrebehandles.

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

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

Fremtidige planer

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

2025-2027: løpende garasjerehabilitering (kontinuerlig).

2026: Utredning i forhold til Fjernvarme/bergvarme og Energieffektivisering for å se hvilke muligheter som finnes for å få ned energikostnadene våre og overholde klimakrav som vil dukke opp.

2025-2026: Drenering av blokker for å unngå vanninntrengning i kjellere

2025-2035: energibesparende tiltak, og EU direktiver.

2025-2026: Utskiftning og oppgradering av Låsesystem

Til generalforsamlingen i Haugsten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sarpsborg, 23. mars 2026
Tell Norge AS



Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950127848, KLIENTNR. 3537

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**432 794**	**8 996 173**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 573 312	-5 931 370
Tilbakeføring av avskrivning	15	38 998	42 670
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	8 774
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-33 580	-160 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	20 000 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	19 815 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-998 698	-22 302 187
Innsk. øremerk. bankkto		-10 860	-12 239
Økning langsiktig fordring			-24 026
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 422 548**	**-8 563 378**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 855 342**	**432 794**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 945 448	5 658 432
Kortsiktig gjeld		-8 090 106	-5 225 638
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 855 342**	**432 794**

HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950127848, KLIENTNR. 3537

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 020 664	15 594 671	17 337 000	17 337 000
Garasjer	8	375 853	324 303	329 000	329 000
Ladeinntekter elbil		113 251	47 603	10 000	10 000
Andre inntekter		0	199 865	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 509 768**	**16 166 442**	**17 676 000**	**17 676 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-975 941	-861 508	-952 000	-1 002 000
Styrehonorar	4	-427 370	-357 000	-357 000	-449 000
Avskrivninger	15	-38 998	-42 670	-204 000	-204 000
Revisjonshonorar	5	-14 375	-13 625	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-358 800	-345 000	-438 000	-457 710
Konsulenthonorar		-238 963	-63 156	-110 000	-230 000
Drift og vedlikehold	6	-22 223 688	-11 721 737	-18 196 000	-4 700 680
Forsikringer		-786 364	-677 935	-804 000	-893 520
Kommunale avgifter	7	-2 861 415	-2 738 795	-2 771 000	-2 667 000
Garasjer	8,2	-115 652	-38 030	0	0
Energi/fyring	9	-2 575 558	-2 625 822	-3 250 000	-2 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 230 323	-1 117 878	-1 248 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-755 863	-530 980	-701 000	-1 039 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-32 603 310**	**-21 134 136**	**-29 045 000**	**-14 887 330**
DRIFTSRESULTAT		**-15 093 542**	**-4 967 694**	**-11 369 000**	**2 788 670**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	308 410	334 067	52 000	52 000
Finanskostnader	12	-1 788 180	-1 297 743	-1 217 000	-2 071 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 479 770**	**-963 676**	**-1 165 000**	**-2 019 000**
ÅRSRESULTAT		**-16 573 312**	**-5 931 370**	**-12 534 000**	**769 670**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-16 573 312	-5 931 370		

HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950127848, KLIENTNR. 3537

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 347 657	54 347 657
Tomt		5 659 941	5 659 941
Leiligheter/lokaler	14	516 051	516 051
Andre varige driftsmidler	15	187 068	192 486
Øremerkede bankinnskudd		457 166	380 157
Langsiktige fordringer	16	31 500	31 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**61 199 383**	**61 127 792**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	10 186
Forskuddsbetalte kostnader		29 205	109 314
Andre kortsiktige fordringer		0	6 744
Driftskonto OBOS-banken		10 673 694	1 343 570
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 899	20 349
Sparekonto OBOS-banken		219 650	4 168 270
SUM OMLØPSMIDLER		**10 945 448**	**5 658 432**
SUM EIENDELER		**72 144 831**	**66 786 224**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 210 * 100		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		20 414 037	36 987 349
SUM EGENKAPITAL		**20 435 037**	**37 008 349**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	40 357 593	21 356 291
Borettsinnskudd	18	2 836 000	2 836 000
Annen langsiktig gjeld	19	426 095	359 946
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 619 688**	**24 552 237**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 952 458	4 318 548
Skyldige offentlige avgifter	20	49 016	43 841
Påløpte renter		28 207	59 904
Påløpte avdrag		0	743 818
Annen kortsiktig gjeld	21	60 424	59 527

SUM KORTSIKTIG GJELD		**8 090 106**	**5 225 638**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 144 831**	**66 786 224**
Pantstillelse	22	53 236 000	82 686 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.03.2026
Styret i Haugsten Borettslag

Jarl Christer Alme	Einar Johannessen	Sara Marie Karlsson Herman
Thor Bjørnfeldt Andersen	Tea Marie Gulliksen-Skaug	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 887 774
Garasje	375 853
Mediaprodukter	1 132 890
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 396 517**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-558 599
Overtid	-19 306
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 750
Påløpte feriepenger	-58 946
Fri bil, tlf etc.	-441
Arbeidsgiveravgift	-170 434
LO/NHO-ordningen (AFP)	-16 903
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-126 342
O/U premie	-960
Andre personalkostnader	-13 260
SUM PERSONALKOSTNADER	**-975 941**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-427 370
SUM STYREHONORAR	**-427 370**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 591

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 375**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

UTLEIEMEGLEREN ØSTFOLD AS	-127 575
OLIMB RØRFORNYING AS	-19 453 700
SLEVIK ELEKTRISKE AS	-36 906
OBOS PROSJEKT AS	-1 137 500
VARME & BAD AS	-149 738
Betong & Tre AS	-56 025
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-20 961 444**
Drift/vedlikehold bygninger	-588 221
Drift/vedlikehold VVS	-341 277
Drift/vedlikehold elektro	-18 058
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 509
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 888
Drift/vedlikehold brannsikring	-214 292
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-22 223 688**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-603 680
Kommunale avgifter	-2 257 735
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 861 415**

NOTE 8
GARASJER

INNGÅENDE SALDO 01.01.25	**-266 667**
INNTEKTER	
Leieinntekter	375 853
KOSTNADER GARASJER	
Drift/vedl.hold	-84 749
Reparasjoner	0
Forsikring	-8 000
Strøm og/eller nettleie	-22 903
SUM KOSTNADER GARASJER	**-115 652**
SUM GARASJER	**260 201**

Poster som kommer i tillegg til garasjeregnskap 2025 :		
Lønnskostnader inkl. feriepenger og arbeidsgiveravgift. Stipulert fra	Inkl. i Note 3	-48 100
OBOS - banken Renter/gebyr lån 1/24	Inkl. i Note12	-72 264
OBOS - banken Avdrag lån 1/24	Inkl. i Note17	-9 860
SUM under andre poster.		**-130 224**
SUM GARASJER 2025		**129 977**
TOTAL SUM GARASJER 31.12.25		**-136 690**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-236 077
Fjernvarme	-2 339 481
SUM ENERGI / FYRING	**-2 575 558**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 000
Container	-18 496
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 463
Annen leiekostnad	-8 859
Håndverktøy	-6 658
Annet driftsmateriale	-58 833
Vaktmestertjenester	-196
Renhold ved firmaer	-514 509
Andre driftskostnader	-12 319
Kontor- og datarekvisita	-1 267
Trykksaker	-9 462
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 591
Andre kontorkostnader	-2 386
Drivstoff	-25 626
Vedlikehold biler/maskiner	-1 647
Bilgodtgjørelse	-1 063
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-110
Reisekostnader, opplysningspliktig	-130
Kontingenter	-42 000
Bank- og kortgebyr	-3 015
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-5 076
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-755 863**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	70 785
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	230 510
SUM FINANSINNTEKTER	**308 410**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-53 099
Pantegjeldsrenter	-1 734 333
Renter på leverandørgjeld	-749
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 788 180**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	17 649 638
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	36 698 020
SUM BYGNINGER	**54 347 657**

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

NOTE 14
LEILIGHETER

Lokaler	516 051
SUM LEILIGHETER	**516 051**

Tomten ble kjøpt i 2015
Gnr.303/bnr.1315
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2025	33 580	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-1 679	
		31 901
Avfukter		
Tilgang 2019	67 444	
Avskrevet tidligere	-67 443	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2019	18 375	
Avskrevet tidligere	-18 374	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2019	39 375	
Avskrevet tidligere	-39 374	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2024	47 500	
Avskrevet tidligere	-2 375	
Avskrevet i år	-9 500	
		35 625

Møbler		
Tilgang 2017	165 366	
Avskrevet tidligere	-123 947	
Avskrevet i år	-16 568	
		24 851
Traktor nr. 1		
Tilgang 2017	577 663	
Avskrevet tidligere	-577 662	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2024	112 500	
Avskrevet tidligere	-6 563	
Avskrevet i år	-11 250	
		94 687
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 363 524	
Avskrevet tidligere	-1 363 523	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**187 068**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-38 996**

NOTE 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum/innskudd lokaler	31 500
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**31 500**

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1996	-29 450 000	
Nedbetalt tidligere	27 908 709	
Nedbetalt i år	762 053	
		-779 238
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 12 år., avdragsfritt frem til 01.10.25		
Opprinnelig 2024	-19 815 000	
Oppkvitert i år	-20 000 000	
Nedbetalt i år	236 645	
		-39 578 355
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-40 357 593**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 836 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 836 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-426 095
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-426 095**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-21 013
Påleggstrekk	-1 886
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 117
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-49 016**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-58 946
Manuelle utbetalinger	-1 478
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-60 424**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 836 000
Pantelån	21 356 291
Påløpte avdrag	743 818
TOTALT	**24 936 109**

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.26
Selskapsnummer: 3537 **Selskapsnavn:** HAUGSTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jarl Christer Alme er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Andre Ekdahl Lønning og Sissel Jensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 395 000,- + kr 125 000,- i ekstra honorar

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Geir Weme Nilsen
- [ ] Marita Andersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Einar Johannessen
- [ ] Morten Lønning

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Christer Alme

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Marita Andersen

Sak 8 Valgkomitè

Valgkomitèmedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Arnfinn Slette
- [ ] Grete Skyvulstad
- [ ] Willy Haakafoss

Sak 9 Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag: sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

☐ Mot forslag: sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

☐ Det blir satt av en garasje til sykkelparkering i garasjerekken syd for blokkene 7-9-11, samt en garasje i garasjerekken nord for blokkene 15-17-19. Dette ansees som er prøveordning for å se hvor stor interessen er for sykkelboder, og hvis interessen er der tar vi en ny vurdering neste sesong på om vi bygger et sentralisert sykkelhotell eller flere mindre rundt på feltet.

Sak 10 Forslag til Generalforsamlingen 2026

Generalforsamlingen gir Styret mandat, og i oppdrag, å finne kompetente personer som kan undersøke våre muligheter til å bruke privat regnskaps-/revisjonsbyrå til vårt borettslags forretningsførsel, og gi tilbakemelding/rapport om dette til borettslagets medlemmer. Dette for å på sikt vurdere om vi skal melde oss ut av OBOS.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HAUGSTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950127848
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 09:00 til 19. april kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

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:
Jarl Christer Alme er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Morten Andre Ekdahl Lønning og Sissel Jensen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket av oppspart egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Ordinær godtgjørelse for styret inkludert varamedlemmer foreslås satt til kr 395 000,-

Det foreslås å tildele et ekstraordinært styrehonorar, som følge av betydelig økt arbeidsmengde knyttet til oppfølging av rørfornyings- og VVS-prosjektet, herunder omfattende møtevirksomhet og løpende prosjektoppfølging, igjennom hele 2025.

Videre foreslås det å inkludere kompensasjon for styrets arbeid med oppfølging av den pågående veirettssaken.

Samlet for begge sakene foreslås det et ekstraordinært honorar på kr 125 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 395 000,- + kr 125 000,- i ekstra honorar
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Haugsten Borettslag GF 2026 Valgkomiteens innstilling;

Valg GF 2025:

Styreleder;

Christer Alme 2 år

Styremedlemmer;

Einar Johannesen 1 år

Sara Hermansen 1 år

Tea Gulliksen 2 år

Thor B. Andersen 2 år

Varamedlem;

Geir Weme Nilsen 1 år

Marita Andersen 1 år

Sara Hermansen flyttet og ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til valg av styre for 2026;

Styreleder;

Christer Alme Ikke på valg – gjenstår 1 år

Styremedlem;

Marita Andersen Ny – 2 år

Geir Weme Nilsen Ny – 2år

Tea Gulliksen Ikke på valg -gjenstår 1 år

Thor B. Andersen Ikke på valg -gjenstår 1 år

Varamedlem;

Einar Johannessen Ny -1år

Morten Lønning Ny – 1år

Valgkomiteen har hatt samtaler med alle styremedlemmer og varamedlemmer og forslaget til nytt styre er et resultat av disse samtalene.

Beboerne i Haugsten borettslag er i månedsinfo for januar invitert til å komme med forslag til nye styremedlemmer/varamedlemmer innen 31.01.2026. Forslagene sendes til valgkomiteen v/Willy Haakafoss skriftlig.

Valgkomiteen har p.g.a. sykdom bestått av kun Willy Haakafoss.

12.01.2026Wh

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marita Andersen (54 stemmer)
Geir Weme Nilsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marita Andersen
Geir Weme Nilsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Einar Johannessen (57 stemmer)
Morten Lønning (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Einar Johannessen
Morten Lønning

7. 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:
Christer Alme (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christer Alme

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marita Andersen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marita Andersen

8. Valgkomitè

Valgkomitèmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Willy Haakafoss (51 stemmer)
Grete Skyvulstad (61 stemmer)
Arnfinn Slette (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Willy Haakafoss
Grete Skyvulstad
Arnfinn Slette

9. Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

Fremmet av: Kersti Gustafsson 15C

Legger frem følgende forslag som ønskes behandlet av årsmøtet.

Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

Forklaring:

På vinterhalvåret må mange sykler stå parkert utendørs, da det er
veldig tungt å få dem ned i kjelleren. Vi oppfordres jo til å sykle
mest mulig. Elektriske sykler blir mer og mer aktuelle og bør parkeres innendørs for ikke å bli stjålne.

Styrets innstilling
Styret er i utgangspunktet positiv til forslaget. Utfordringen blir den praktiske gjennomføringen.

1. «Sykkelboder mellom blokkene.»

Ser det som vanskelig i praksis å bygge flere sykkelboder rundt på området. Slike boder tar plass, og er antagelig ikke forskjønende for bområdet. Det vil også påføre Boretslaget en del ekstra kostnader. Vi er også i tvil om hvor mange boder som trenges.

Styret kommer derfor med følgende motforslag:

Det blir satt av en garasje til sykkelparkering i garasjerekken syd for blokkene 7-9-11, samt en garasje i garasjerekken nord for blokkene 15-17-19. Dette ansees som er prøveordning for å se hvor stor interessen er for sykkelboder, og hvis interessen er der tar vi en ny vurdering neste sesong på om vi bygger et sentralisert sykkelhotell eller flere mindre rundt på feltet.

> **Avstemning i saken:**
> ❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **35**
Antall stemmer mot saken: **44**
Antall blanke stemmer: **14**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

> Forslag til vedtak 2:
> Det blir satt av en garasje til sykkelparkering i garasjerekken syd for blokkene 7-9-11, samt en garasje i garasjerekken nord for blokkene 15-17-19. Dette ansees som er prøveordning for å se hvor stor interessen er for sykkelboder, og hvis interessen er der tar vi en ny vurdering neste sesong på om vi bygger et sentralisert sykkelhotell eller flere mindre rundt på feltet.

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **50**
Antall blanke stemmer: **14**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Forslag til Generalforsamlingen 2026

Fremmet av: Bjørn Fineide 21B

Sett i lys av OBOS sin innblanding og forsøk på «overkjøring» av Haugsten Borettslag de senere årene, har jeg et forslag til Generalforsamlingen 2026.

Vi kjenner alle til OBOS Prosjekt sitt forsøk på å overtale oss til et full-renoverings prosjekt av baderom, toaletter, avløpsrør og vannrør. Det siste til og med under falske premisser, da vannrørene løgnaktig ble framstilt som å være langt dårligere enn det viste seg å være. Et prosjekt prissatt til over hundre millioner kroner, når det viste seg at det vi trengte var renovering av avløpsrør, som kostet rundt en fjerdedel. Likeledes ville de ha oss til å bli med på et miljø-/energispareprosjekt med bl.a. solcellepaneler på takene, og boring etter grunnvarme – også til flere titalls millioner kroner. Senere har OBOS klart å overbevise vårt styre om å la OBOS Nett bli ny leverandør av internett, og dermed også TV-signaler. Angivelig for å spare borettslaget for penger. Dette virker i seg selv ikke rimelig i det hele tatt, da det for oss som foretrekker ordinære TV-kanaler, og ikke kun strømming, for det første er blitt dyrere for hver enkelt av oss, i forhold til som før,

å bli belastet gjennom felleskostnader/husleie. Dessuten er vi nå totalt avskåret fra å kunne velge f.eks Telenor som TVkanalleverandør, da OBOS nå eier nettet vårt. Ikke alle har vært like fornøyd den senere tiden, med avbrudd, hakking og svarte skjermer. Dessuten skapte OBOS Nett mye usikkerhet og forvirring ved å forsere installeringen snarere enn planlagt.
Det neste på trappene, er OBOS sitt ønske om å innføre en app-løsning for låsene på fellesdører og leilighets-dører, via mobilen. Noen som synes det høres fristende ut? Går vi med på dette, eier OBOS oss med hud og hår, og det er ingen vei tilbake. Det er mange år siden Oslo Bo Og Sparelag hadde som ideologi å bygge rimelige boliger for vanlige folk. Det er blitt et gigantisk forretningsforetagende som er ute etter å melke alle sine medlems-borettslag for mest mulig penger. Det vi trenger, er et firma som kan ta forretningsførsel for borettslaget vårt, og der er OBOS kostbare og dyre. Det finnes andre borettslag i distriktet som har gått ut av OBOS, og engasjert private regnskaps-/revisjonsbyråer til akkurat dette. Og dersom vi som borettslag ikke lenger er medlem av OBOS, er det fullt ut mulig å fortsatt være OBOSmedlem for hver enkelt. Medlemskapet er personlig. Man må ikke bo i en OBOS-bolig for å være medlem.

Mitt forslag til Generalforsamlingen er:

Generalforsamlingen gir Styret mandat, og i oppdrag, å finne kompetente personer som kan undersøke våre muligheter til å bruke privat regnskaps-/revisjonsbyrå til vårt borettslags forretningsførsel, og gi tilbakemelding/rapport om dette til borettslagets medlemmer. Dette for å på sikt vurdere om vi skal melde oss ut av OBOS.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å **stemme mot forslaget,** så forslaget **ikke vedtas.**

Styret mener forslaget i stor grad bygger på feilaktige premisser og en misforståelse av OBOS sin rolle i borettslaget. OBOS er engasjert som forretningsfører og rådgiver, og har ikke beslutningsmyndighet i borettslaget. Alle vesentlige beslutninger er fattet av borettslagets styre og/eller generalforsamling, basert på innhentet faglig rådgivning, som i saksforslaget gjelder fra OBOS Prosjekt.

Når det gjelder tidligere vurderinger av større rehabiliteringsprosjekter, har dette vært en del av ordinær tilstands og behovsvurdering av bygningsmassen. Ulike alternativer har blitt presentert for styret for å sikre et godt beslutningsgrunnlag. Det er styret som har vurdert og besluttet hvilke tiltak som har vært nødvendige å gjennomføre.

Styret opplever at påstandene om at borettslaget skal ha blitt «overkjørt», eller at det er gitt bevisst feilaktig informasjon, ikke gir et helt dekkende bilde av prosessene som har vært gjennomført. Eventuelle misforståelser kan knyttes til tidligere involverte parter som ikke lenger er en del av prosessen, og styret opplever at de vi samarbeider med i dag fremstår som en stabil og god støtte for borettslaget.

Når det gjelder avtalen om levering av fiber og digitale tjenester, er dette et resultat av en egen beslutningsprosess i styret. Hensikten har vært å gi beboerne økt valgfrihet og et mer moderne tilbud. Det er korrekt at overgangen medførte enkelte utfordringer i oppstartsfasen, men internett fungerer nå stabilt, og størsteparten av beboere har ikke opplevd problemer med tjenesten sin etter installasjon.

Styret gjennomfører jevnlig prissjekk av tjenestene borettslaget benytter. Senest gjennomført ved årsskiftet viser at dagens avtaler fremstår som konkurransedyktige, både når det gjelder pris og samlet tjenesteleveranse.

Styret vil også påpeke at den totale tjenestepakken borettslaget mottar gjennom avtalen med OBOS omfatter langt mer enn ren regnskapsføring. Dette inkluderer blant annet systemer for kommunikasjon med beboere (Vibbo), innkreving og oppfølging av felleskostnader, samt juridisk, økonomisk og teknisk bistand. En eventuell overgang til et privat regnskapsbyrå ville derfor ikke alene kunne erstatte dagens løsning, og ville forutsatt at borettslaget samtidig inngår separate avtaler for disse tjenestene.

Videre vurderer styret at forslaget om å utrede alternative forretningsførere ikke er hensiktsmessig på nåværende tidspunkt. Borettslaget har i dag en velfungerende forretningsførsel gjennom OBOS, og styret opplever at samarbeidet fungerer godt og gir nødvendig faglig støtte innen økonomi, juridiske forhold og prosjektgjennomføring.

En eventuell utredning av bytte av forretningsfører vil være ressurskrevende, og styret kan per i dag ikke se at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å prioritere dette arbeidet.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget ikke tas til følge.

Styret anbefaler altså å **stemme mot forslaget,** så forslaget **ikke vedtas.**

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Haugsten Borettslag

---

Møtedato: 08.04.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Zoe kirken, Sellebakk

Til stede: 36 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 40 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Roar Andersen

Møtet ble åpnet av Christer Alme

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Wiggo Krogstad foreslått.
   Vedtak: Viggo Krogstad ble vedtatt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Vedtatt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Sara Hermansen foreslått.
   Som protokollvitne ble Tea Gulliksen og Geir Weme Nilsen foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Vedtatt

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Ordinær godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 377 370,-

I tillegg foreslås det et ekstraordinært honorar for perioden for ekstra oppfølgings arbeid og møte virksomhet pga VVS-prosjektet /rørfornyingen. Det ekstra honoraret foreslås til kr 50 000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår en økning av styrehonoraret for å reflektere det generell lønnsveksten i samfunnet og sikre at honoreringen er i tråd med utviklingen over tid. I tillegg til ordinært styrearbeid har styret utført en rekke oppgaver knyttet til VVS-prosjektet, inkludert varsling, kontakt med beboere, samt tilrettelegging før, under og etter prosjektperioden. Dette har medført en betydelig økning i tid og innsats for styrets medlemmer.

For å sikre at borettslaget også i fremtiden har et engasjert og kompetent styre, er det viktig at honoreringen står i samsvar med arbeidsoppgavene. Styret har derfor tatt utgangspunkt i lønnsvekstindeksen fra SSB, noe som vil bidra til en mer forutsigbar og rettferdig justering av honoraret fra år til år. En slik tilnærming vil gjøre det mer attraktivt å ta på seg styreverv, noe som igjen vil gagne borettslaget gjennom stabil og effektiv drift.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar forslaget om økning av styrehonoraret.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr 377 370,- + kr 50 000,- i ekstra honorar

Vedtak: **Vedtatt forslag til vedtak.**

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Christer Alme foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 1 år, ble Einar Johannessen foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Sara Hermansen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Tea Gulliksen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Thor Andersen foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Geir Weme Nilsen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Marita Andersen foreslått.
Vedtak: Valgt

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Christer Alme
Varadelegert Sara Hermansen
Vedtak: Valgt

9. Valg av valgkomite

Forslag om valgkomite ble tatt opp under generalforsamlingen.
Jorunn Stensrud og Willy Haakafoss ble foreslått som valgkomite for 1 år.
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18.39. Protokollen signeres av

Møteleder
Wiggo Krogstad /s/

Fører av protokollen
Sara M. K. Hermansen /s/

Protokollvitne
Geir Weme Nilsen /s/

Protokollvitne
Tea Gulliksen /s/

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Haugsten Borettslag

---

Møtedato: 14.02.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Zoe Kirken på Grensen 35, Sellebakk

Til stede: 95 andelseiere, 18 representert ved fullmakt, totalt 113 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Joachim Wisbech.

Møtet ble åpnet av Joachim Wisbech

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Joachim Wisbech foreslått.
Vedtak: Godkjent.

B 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..

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Joachim Wisbech foreslått, og som protokollvitner og tellekorps ble Roger Nesøen og Anette Lundby- Karlsson foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent..

---

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

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

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

Forts neste side

Alternativ 1
Strømpetrekking av avløpsrør hvor eksisterende vannrør består

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

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

Beregnet økning felleskostnaden pr måned med dagens rente:

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

Andelseierne gir styret fullmakt til opplåning, hvis alternativet blir valgt

Alternativ 2
Utskifting av vann- og avløpsrør inkl. våtromsrehabilitering
Dette innebærer fjerning av eksisterende rør og sanitetsinstallasjoner og bygge opp nye våtrom med helt nye sanitærsystemer.

En fordel med denne metoden er at man nullstiller alt av vann- og avløpsrør, inkludert slukene. Når sluk byttes må membran reetableres og dette er den utløsende faktoren til at det også etableres nye våtrom. Nye våtrom må bygges opp slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til våtrom stilt i lov, norm eller forskrift. Dette betyr bland annet at man må sikre tilfredsstillende ventilering. Det er planlagt løst ved å etablere mekanisk avtrekk i forbindelse med arbeidene.

Dette betyr at beboer selv ikke må ordne oppgradering av bad, utbedre lekkasjer eller pålegg fra styret. Finansiering blir ordnet via borettslaget og betalt av beboer over felleskostnadene.

(se vedlagte rapport fra Kiwa og beskrivelse vedlagt)

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

Beregnet økning felleskostnaden pr måned med dagens rente:

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

Andelseierne gir styret fullmakt til opplåning, hvis alternativet blir valgt

Vedtak: <u>Flertall for alternativ 1.</u>

Alternativ 1: 82 stemmer, Alternativ 2: 30 stemmer

Møtet ble hevet kl.: 20.35. Protokollen signeres av

C.N Joachim Wisbech/s/	C.N Joachim Wisbech/s/
Møteleder	Fører av protokollen
Roger Nesøen/s/	Anette Lundby-.Karlsson/s/
Protokollvitne	Protokollvitne

Vedtekter

for Haugsten Borettslag org nr 950 127 848

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning (endret 02.05.2020)*

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette gjelder spesielt bio-peis, gass-peis og gass-griller.
(egne instrukser er utarbeidet for disse)

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av thermoruter, 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) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Mediaprodukter er et slikt eksempel.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer og minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Trivselsregler for Haugsten borettslag

Haugsten borettslag's vedtekter er overordnet TRIVSELSREGLENE!

1. Formål og omfang:

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

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

4. Avfallshåndtering

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

5. Fellesarealer

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

6. Garasjer

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

7. Dyrehold

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

7. Klager

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

8. Leilighetenes innhold.

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

9. Endringer av leilighetene

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

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

Vedtatt på styremøte i
Haugsten borettslag 09.03.2020

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

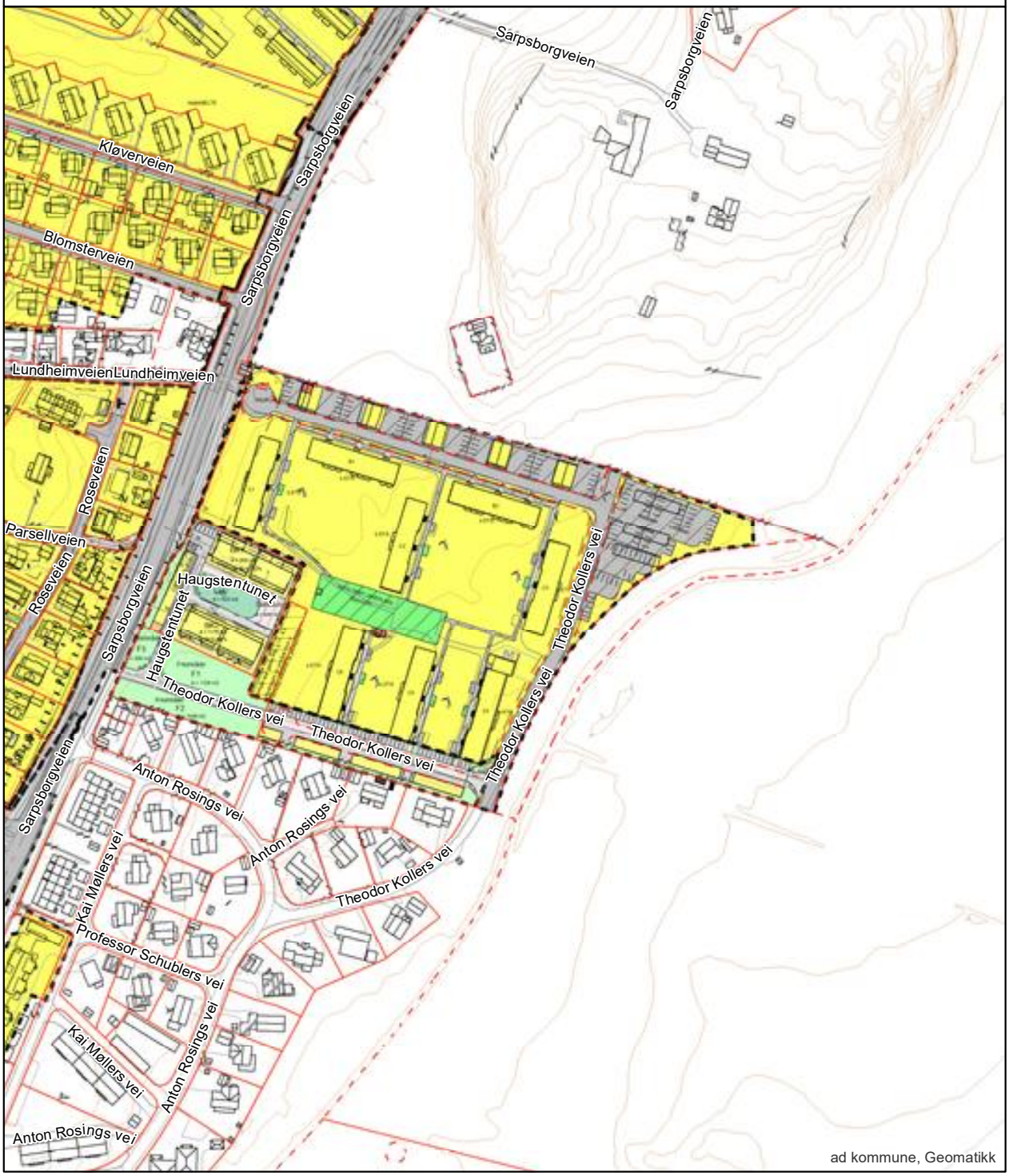
Adresse: Theodor Kollers vei 15A, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2026-05-06

N

Planident:	1004,48	Datakilde:	Geovekst, FKB
Ikrafttredelsesdato:	8.11.2012,25.2.1970	Referansesystem:	Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn:	Vestre Haugstentunet gnr303 og bnr934, Løkke nr. 38c, Haugsten		

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.



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

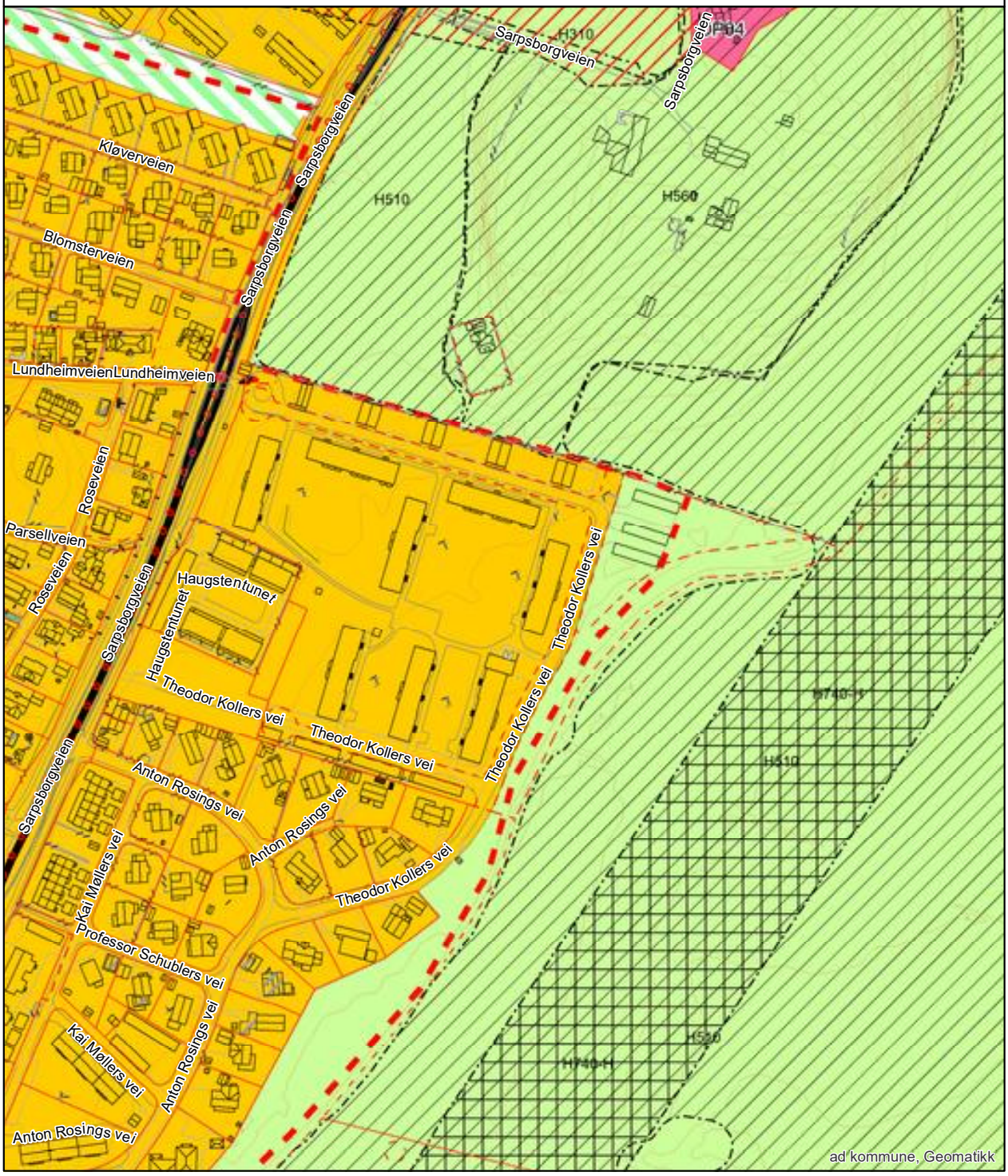
Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2026-05-06

N

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

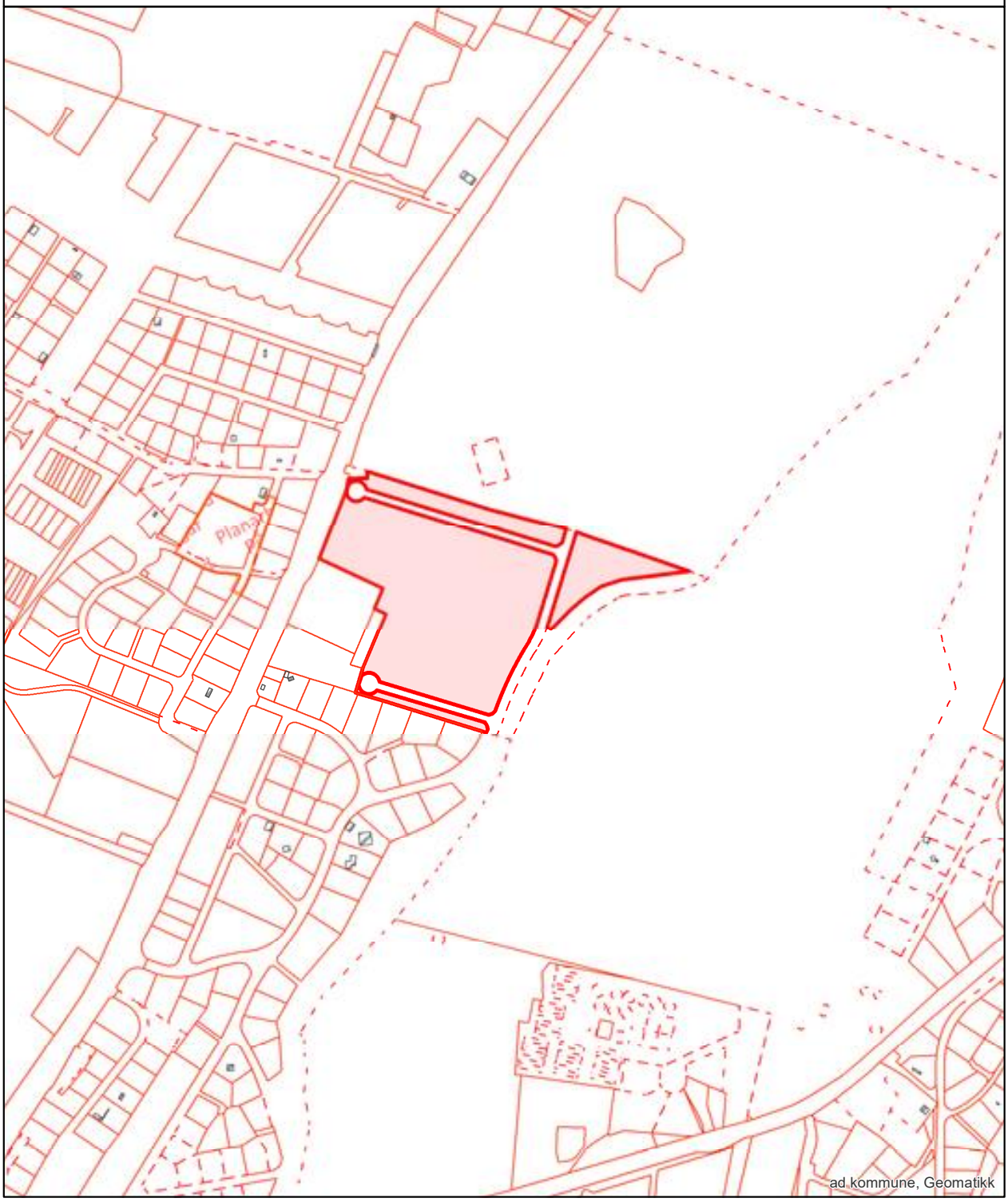
Adresse: Theodor Kollers vei 15A, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-06

N

Planident: 1212
Plannavn: Parsellveien 26

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:2500
Leveransedato: 2026-05-06

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-05-06

N

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GF Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- 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)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastrukturssone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL
	Nåværende: Tunnel	På bakken	Bro	Framtidig: Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

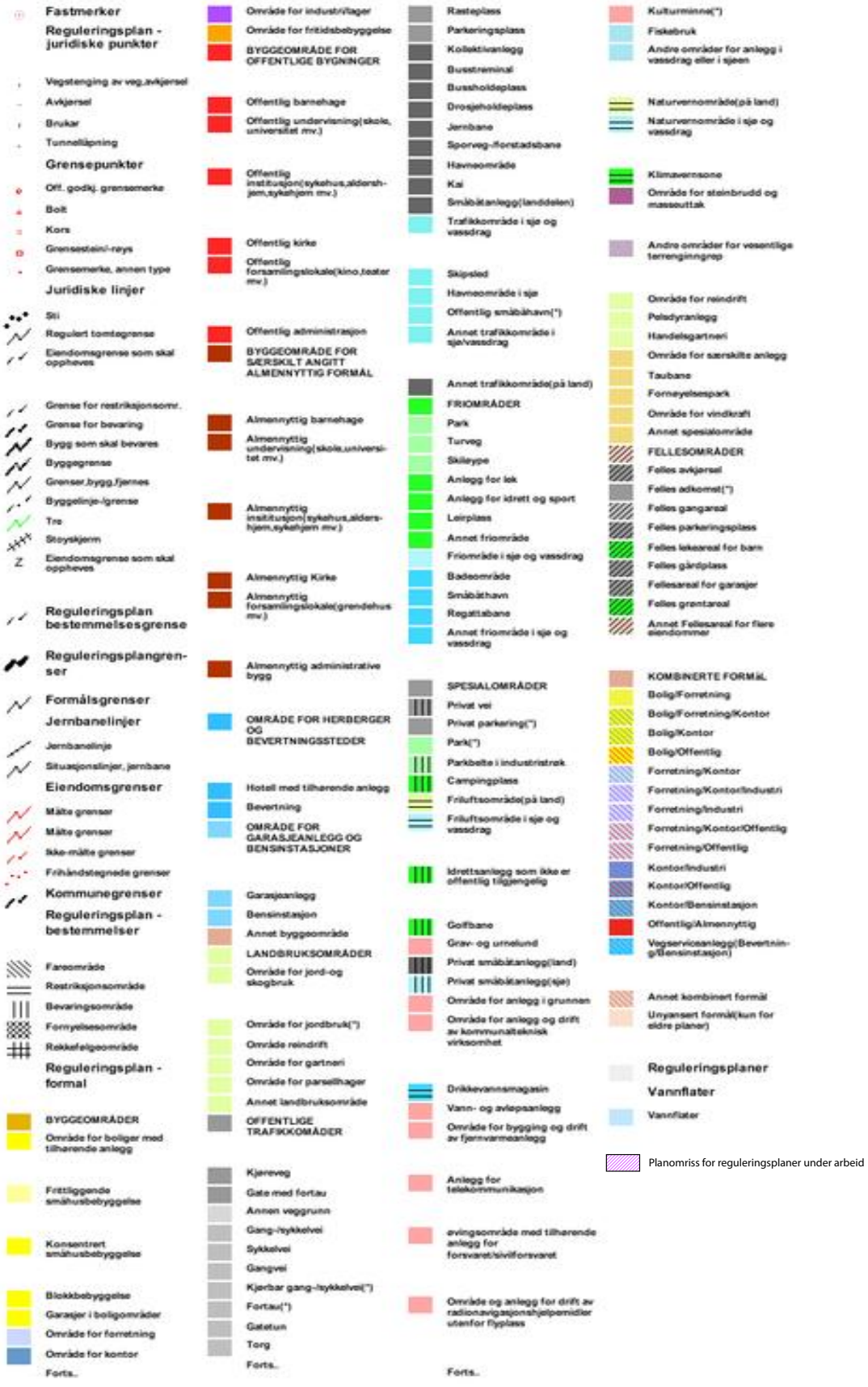
Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	Nasjonal arealplan	Kommuneplanens arealdel	Reguleringsplan
1 Boliggjennog utbygg	1000		
Boliggjennog utbygg	1001	1700000	1800000
Fritidsbebyggelse	1110	1710000	1810000
Boligbebyggelse-Fritidsgjenn.-anlet.utvalg gjelder	1111	1711000	1811000
Fritidsbebyggelse-konsentrert anlet.utvalg gjelder	1112	1712000	1812000
Fritidsbebyggelse-fritidsbebyggelse	1113		
Fritidsbebyggelse-frittl. Fritidsbebyggelse	1114		
Fritidsbebyggelse	1120	1720000	1820000
Fritidsbebyggelse-fritidsgjenn.	1121	1721000	1821000
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122	1722000	1822000
Fritidsbebyggelse-andre	1130		
Næringsbygg	1200		
Kontor,varehandel	1210	Kontorvirksomhet	1210000
Detaljhandel	1220	Kjøpesenter	1220000
Privatetjenester	1230	Forretninger	1230000
Offentlig- eller privat tjenesteyting	1240	Tjenesteyting	1240000
Næringsbygg	1300	Næringsbygg	
Industri	1400	Industri	
Lagerbygning	1500	Lagerbygning	
Havneanlegg	1600	Havneanlegg	
Bensinstasjon	1700	Bensinstasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1800	Annen tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	1900	Fritids/turistformål	1900000
Campingplass	1910	Campingplass	
Feriehusområde	1920	Feriehusområde	
Hytteområde	1930	Hytteområde	
Golfbane	1940	Golfbane	
Alpinanlegg	1950	Alpinanlegg	
Idrettsanlegg	1960	Idrettsanlegg	1960000
Andre typer fritids- og turistformål	1970	Andre typer fritids- og turistformål	
Offentlig eller privat tjenesteyting	2000	Offentlig eller privat tjenesteyting	
Kirke	2010	Kirke	2010000
Undervisning	2020	Undervisning	2020000
Barnehage	2030	Barnehage	2030000
Helsetjenester	2040	Helsetjenester	2040000
Sosiale institusjoner	2050	Sosiale institusjoner	2050000
Kulturformål	2060	Kulturformål	2060000
Forsamlingslokale	2070	Forsamlingslokale	2070000
Idrettsanlegg	2080	Idrettsanlegg	2080000
Andre typer offentlig eller privat tjenesteyting	2090	Andre typer offentlig eller privat tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	2100	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	2110	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	2120	Undervisning	
Barnehage	2130	Barnehage	
Helsetjenester	2140	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	2150	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	2160	Kulturformål	
Forsamlingslokale	2170	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	2180	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	2190	Andre typer tjenesteyting	
Offentlig eller privat kontor	2200	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	2210	Undervisning	
Barnehage	2220	Barnehage	
Helsetjenester	2230	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	2240	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	2250	Kulturformål	
Forsamlingslokale	2260	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	2270	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	2280	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	2290	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	2300	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	2310	Undervisning	
Barnehage	2320	Barnehage	
Helsetjenester	2330	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	2340	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	2350	Kulturformål	
Forsamlingslokale	2360	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	2370	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	2380	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	2390	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	2400	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	2410	Undervisning	
Barnehage	2420	Barnehage	
Helsetjenester	2430	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	2440	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	2450	Kulturformål	
Forsamlingslokale	2460	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	2470	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	2480	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	2490	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	2500	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	2510	Undervisning	
Barnehage	2520	Barnehage	
Helsetjenester	2530	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	2540	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	2550	Kulturformål	
Forsamlingslokale	2560	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	2570	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	2580	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	2590	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	2600	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	2610	Undervisning	
Barnehage	2620	Barnehage	
Helsetjenester	2630	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	2640	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	2650	Kulturformål	
Forsamlingslokale	2660	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	2670	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	2680	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	2690	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	2700	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	2710	Undervisning	
Barnehage	2720	Barnehage	
Helsetjenester	2730	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	2740	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	2750	Kulturformål	
Forsamlingslokale	2760	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	2770	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	2780	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	2790	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	2800	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	2810	Undervisning	
Barnehage	2820	Barnehage	
Helsetjenester	2830	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	2840	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	2850	Kulturformål	
Forsamlingslokale	2860	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	2870	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	2880	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	2890	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	2900	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	2910	Undervisning	
Barnehage	2920	Barnehage	
Helsetjenester	2930	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	2940	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	2950	Kulturformål	
Forsamlingslokale	2960	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	2970	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	2980	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	2990	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	3000	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	3010	Undervisning	
Barnehage	3020	Barnehage	
Helsetjenester	3030	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	3040	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	3050	Kulturformål	
Forsamlingslokale	3060	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	3070	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	3080	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	3090	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	3100	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	3110	Undervisning	
Barnehage	3120	Barnehage	
Helsetjenester	3130	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	3140	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	3150	Kulturformål	
Forsamlingslokale	3160	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	3170	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	3180	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	3190	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	3200	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	3210	Undervisning	
Barnehage	3220	Barnehage	
Helsetjenester	3230	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	3240	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	3250	Kulturformål	
Forsamlingslokale	3260	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	3270	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	3280	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	3290	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	3300	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	3310	Undervisning	
Barnehage	3320	Barnehage	
Helsetjenester	3330	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	3340	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	3350	Kulturformål	
Forsamlingslokale	3360	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	3370	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	3380	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	3390	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	3400	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	3410	Undervisning	
Barnehage	3420	Barnehage	
Helsetjenester	3430	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	3440	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	3450	Kulturformål	
Forsamlingslokale	3460	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	3470	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	3480	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	3490	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	3500	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	3510	Undervisning	
Barnehage	3520	Barnehage	
Helsetjenester	3530	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	3540	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	3550	Kulturformål	
Forsamlingslokale	3560	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	3570	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	3580	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	3590	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	3600	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	3610	Undervisning	
Barnehage	3620	Barnehage	
Helsetjenester	3630	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	3640	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	3650	Kulturformål	
Forsamlingslokale	3660	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	3670	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	3680	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	3690	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	3700	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	3710	Undervisning	
Barnehage	3720	Barnehage	
Helsetjenester	3730	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	3740	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	3750	Kulturformål	
Forsamlingslokale	3760	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	3770	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	3780	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	3790	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	3800	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	3810	Undervisning	
Barnehage	3820	Barnehage	
Helsetjenester	3830	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	3840	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	3850	Kulturformål	
Forsamlingslokale	3860	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	3870	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	3880	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	3890	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	3900	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	3910	Undervisning	
Barnehage	3920	Barnehage	
Helsetjenester	3930	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	3940	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	3950	Kulturformål	
Forsamlingslokale	3960	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	3970	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	3980	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	3990	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	4000	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	4010	Undervisning	
Barnehage	4020	Barnehage	
Helsetjenester	4030	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	4040	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	4050	Kulturformål	
Forsamlingslokale	4060	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	4070	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	4080	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	4090	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	4100	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	4110	Undervisning	
Barnehage	4120	Barnehage	
Helsetjenester	4130	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	4140	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	4150	Kulturformål	
Forsamlingslokale	4160	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	4170	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	4180	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	4190	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	4200	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	4210	Undervisning	
Barnehage	4220	Barnehage	
Helsetjenester	4230	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	4240	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	4250	Kulturformål	
Forsamlingslokale	4260	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	4270	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	4280	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	4290	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	4300	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	4310	Undervisning	
Barnehage	4320	Barnehage	
Helsetjenester	4330	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	4340	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	4350	Kulturformål	
Forsamlingslokale	4360	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	4370	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	4380	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	4390	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	4400	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	4410	Undervisning	
Barnehage	4420	Barnehage	
Helsetjenester	4430	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	4440	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	4450	Kulturformål	
Forsamlingslokale	4460	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	4470	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	4480	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	4490	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	4500	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	4510	Undervisning	
Barnehage	4520	Barnehage	
Helsetjenester	4530	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	4540	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	4550	Kulturformål	
Forsamlingslokale	4560	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	4570	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	4580	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	4590	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	4600	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	4610	Undervisning	
Barnehage	4620	Barnehage	
Helsetjenester	4630	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	4640	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	4650	Kulturformål	
Forsamlingslokale	4660	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	4670	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	4680	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	4690	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	4700	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	4710	Undervisning	
Barnehage	4720	Barnehage	
Helsetjenester	4730	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	4740	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	4750	Kulturformål	
Forsamlingslokale	4760	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	4770	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	4780	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	4790	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	4800	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	4810	Undervisning	
Barnehage	4820	Barnehage	
Helsetjenester	4830	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	4840	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	4850	Kulturformål	
Forsamlingslokale	4860	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	4870	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	4880	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	4890	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	4900	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	4910	Undervisning	
Barnehage	4920	Barnehage	
Helsetjenester	4930	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	4940	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	4950	Kulturformål	
Forsamlingslokale	4960	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	4970	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	4980	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	4990	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	5000	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	5010	Undervisning	
Barnehage	5020	Barnehage	
Helsetjenester	5030	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	5040	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	5050	Kulturformål	
Forsamlingslokale	5060	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	5070	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	5080	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	5090	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	5100	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	5110	Undervisning	
Barnehage	5120	Barnehage	
Helsetjenester	5130	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	5140	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	5150	Kulturformål	
Forsamlingslokale	5160	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	5170	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	5180	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	5190	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	5200	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	5210	Undervisning	
Barnehage	5220	Barnehage	
Helsetjenester	5230	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	5240	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	5250	Kulturformål	
Forsamlingslokale	5260	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	5270	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	5280	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	5290	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	5300	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	5310	Undervisning	
Barnehage	5320	Barnehage	
Helsetjenester	5330	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	5340	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	5350	Kulturformål	
Forsamlingslokale	5360	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	5370	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	5380	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	5390	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	5400	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	5410	Undervisning	
Barnehage	5420	Barnehage	
Helsetjenester	5430	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	5440	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	5450	Kulturformål	
Forsamlingslokale	5460	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	5470	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	5480	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	5490	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	5500	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	5510	Undervisning	
Barnehage	5520	Barnehage	
Helsetjenester	5530	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	5540	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	5550	Kulturformål	
Forsamlingslokale	5560	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	5570	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	5580	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	5590	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	5600	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	5610	Undervisning	
Barnehage	5620	Barnehage	
Helsetjenester	5630	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	5640	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	5650	Kulturformål	
Forsamlingslokale	5660	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	5670	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	5680	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	5690	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	5700	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	5710	Undervisning	
Barnehage	5720	Barnehage	
Helsetjenester	5730	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	5740	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	5750	Kulturformål	
Forsamlingslokale	5760	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	5770	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	5780	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	5790	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	5800	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	5810	Undervisning	
Barnehage	5820	Barnehage	
Helsetjenester	5830	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	5840	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	5850	Kulturformål	
Forsamlingslokale	5860	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	5870	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	5880	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	5890	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	5900	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	5910	Undervisning	
Barnehage	5920	Barnehage	
Helsetjenester	5930	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	5940	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	5950	Kulturformål	
Forsamlingslokale	5960	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	5970	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	5980	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	5990	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	6000	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	6010	Undervisning	
Barnehage	6020	Barnehage	
Helsetjenester	6030	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	6040	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	6050	Kulturformål	
Forsamlingslokale	6060	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	6070	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	6080	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	6090	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	6100	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	6110	Undervisning	
Barnehage	6120	Barnehage	
Helsetjenester	6130	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	6140	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	6150	Kulturformål	
Forsamlingslokale	6160	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	6170	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	6180	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	6190	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	6200	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	6210	Undervisning	
Barnehage	6220	Barnehage	
Helsetjenester	6230	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	6240	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	6250	Kulturformål	
Forsamlingslokale	6260	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	6270	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	6280	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	6290	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	6300	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	6310	Undervisning	
Barnehage	6320	Barnehage	
Helsetjenester	6330	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	6340	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	6350	Kulturformål	
Forsamlingslokale	6360	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	6370	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	6380	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	6390	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	6400	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	6410	Undervisning	
Barnehage	6420	Barnehage	
Helsetjenester	6430	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	6440	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	6450	Kulturformål	
Forsamlingslokale	6460	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	6470	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	6480	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	6490	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	6500	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	6510	Undervisning	
Barnehage	6520	Barnehage	
Helsetjenester	6530	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	6540	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	6550	Kulturformål	
Forsamlingslokale	6560	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	6570	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	6580	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	6590	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	6600	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	6610	Undervisning	
Barnehage	6620	Barnehage	
Helsetjenester	6630	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	6640	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	6650	Kulturformål	
Forsamlingslokale	6660	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	6670	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	6680	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	6690	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	6700	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	6710	Undervisning	
Barnehage	6720	Barnehage	
Helsetjenester	6730	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	6740	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	6750	Kulturformål	
Forsamlingslokale	6760	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	6770	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	6780	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	6790	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	6800	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	6810	Undervisning	
Barnehage	6820	Barnehage	
Helsetjenester	6830	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	6840	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	6850	Kulturformål	
Forsamlingslokale	6860	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	6870	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	6880	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	6890	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	6900	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	6910	Undervisning	
Barnehage	6920	Barnehage	
Helsetjenester	6930	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	6940	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	6950	Kulturformål	
Forsamlingslokale	6960	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	6970	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	6980	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	6990	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	7000	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	7010	Undervisning	
Barnehage	7020	Barnehage	
Helsetjenester	7030	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	7040	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	7050	Kulturformål	
Forsamlingslokale	7060	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	7070	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	7080	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	7090	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	7100	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	7110	Undervisning	
Barnehage	7120	Barnehage	
Helsetjenester	7130	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	7140	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	7150	Kulturformål	
Forsamlingslokale	7160	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	7170	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	7180	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	7190	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	7200	Offentlig eller privat kontor	
Undervisning	7210	Undervisning	
Barnehage	7220	Barnehage	
Helsetjenester	7230	Helsetjenester	
Sosiale institusjoner	7240	Sosiale institusjoner	
Kulturformål	7250	Kulturformål	
Forsamlingslokale	7260	Forsamlingslokale	
Idrettsanlegg	7270	Idrettsanlegg	
Andre typer tjenesteyting	7280	Andre typer tjenesteyting	
Tjenesteyting-kombinasjon	7290	Tjenesteyting-kombinasjon	
Offentlig eller privat kontor	7300	Offentlig eller privat kontor	
Und

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Oversiktskart

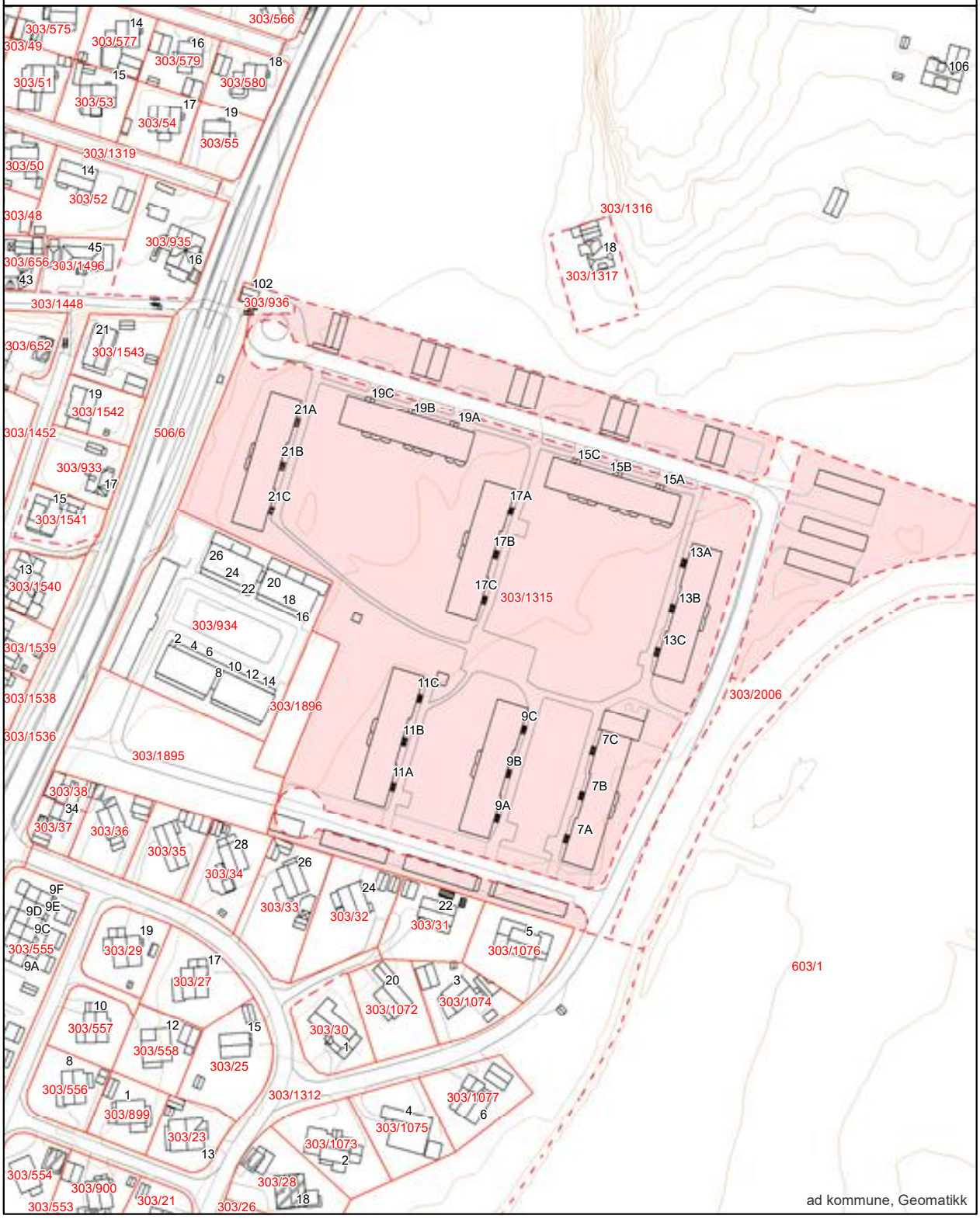
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-05-06

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

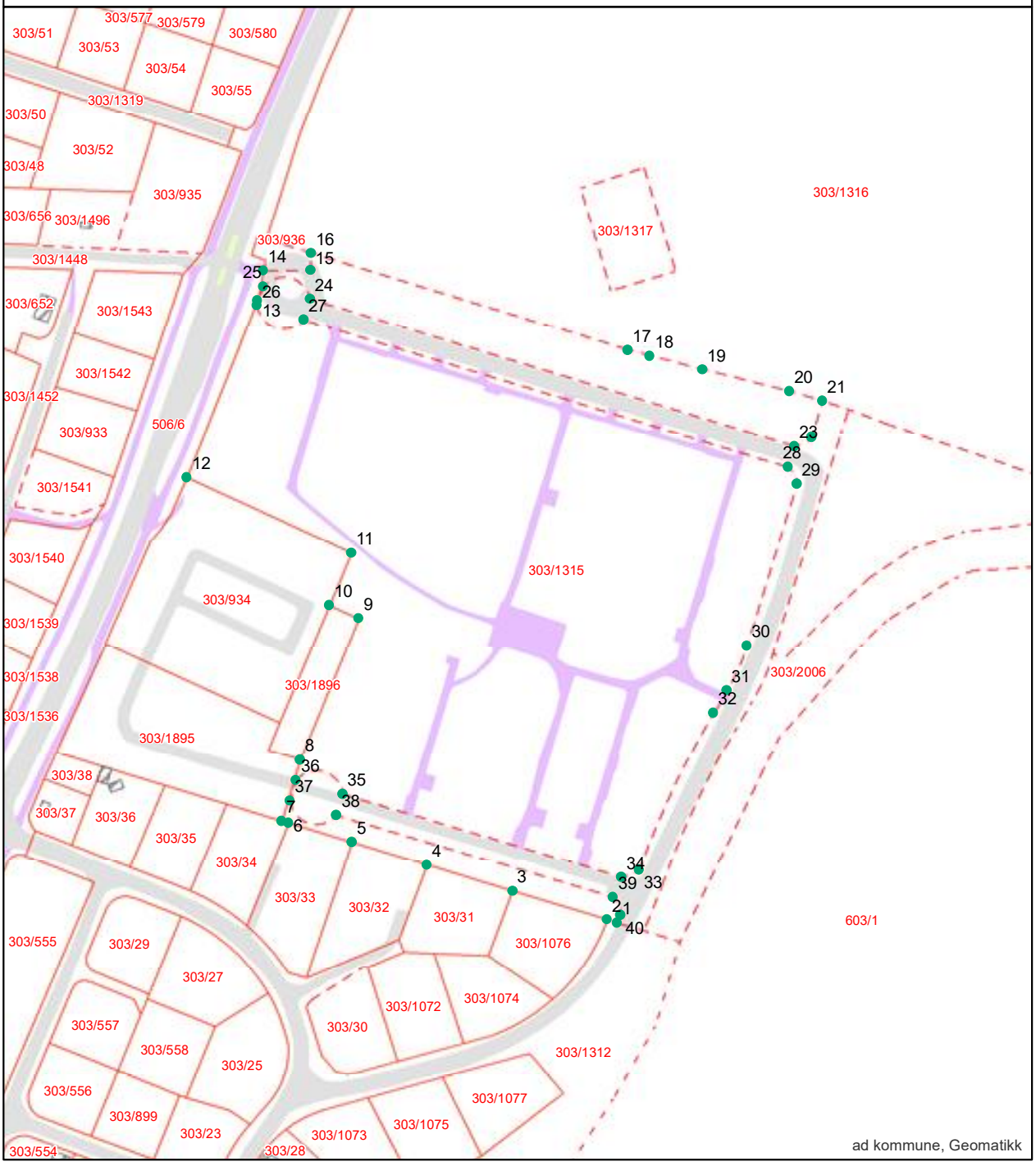
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-05-06

N

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 : 6.5.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
32066.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.5.2026

Grensepunkt/Grenselinje

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.5.2026

23	6565546.35779	613492.58103	Ikke spesifisert	187.12	Umerket	Terrengmålt	51	0
24	6565600.62849	613313.603639	Ikke spesifisert	22.23	Umerket	Terrengmålt	51	9.867
25	6565605.24781	613296.397002	Ikke spesifisert	7.42	Umerket	Terrengmålt	51	0
26	6565598.21274	613294.06124	Ikke spesifisert	22.71	Umerket	Terrengmålt	51	9.847
27	6565592.99254	613311.281954	Ikke spesifisert	187.08	Umerket	Terrengmålt	51	0
28	6565538.70828	613490.220417	Ikke spesifisert	7.23	Umerket	Terrengmålt	51	9.683
29	6565532.473	613493.522825	Ikke spesifisert	62.79	Umerket	Terrengmålt	51	0
30	6565472.511	613474.968117	Ikke spesifisert	18.13	Umerket	Terrengmålt	51	74.773
31	6565456.01747	613467.574764	Ikke spesifisert	9.57	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	51	0
32	6565447.82492	613462.643814	Ikke spesifisert	64.29	Umerket	Terrengmålt	51	328.094
33	6565389.83076	613435.200469	Ikke spesifisert	7.23	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	51	9.951
34	6565387.09503	613428.683226	Ikke spesifisert	107.49	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	51	0
35	6565417.70401	613325.694188	Ikke spesifisert	22.76	Umerket	Terrengmålt	51	9.849
36	6565422.92244	613308.453572	Ikke spesifisert	8.01	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	51	0
37	6565415.24757	613306.145424	Ikke spesifisert	22.73	Umerket	Terrengmålt	51	9.84
38	6565410.02734	613323.36613	Ikke spesifisert	106.73	Umerket	Terrengmålt	51	0
39	6565379.66408	613425.630489	Ikke spesifisert	7.24	Umerket	Terrengmålt	51	9.765
40	6565373.13688	613428.367117	Ikke spesifisert	3.21	Umerket	Terrengmålt	51	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

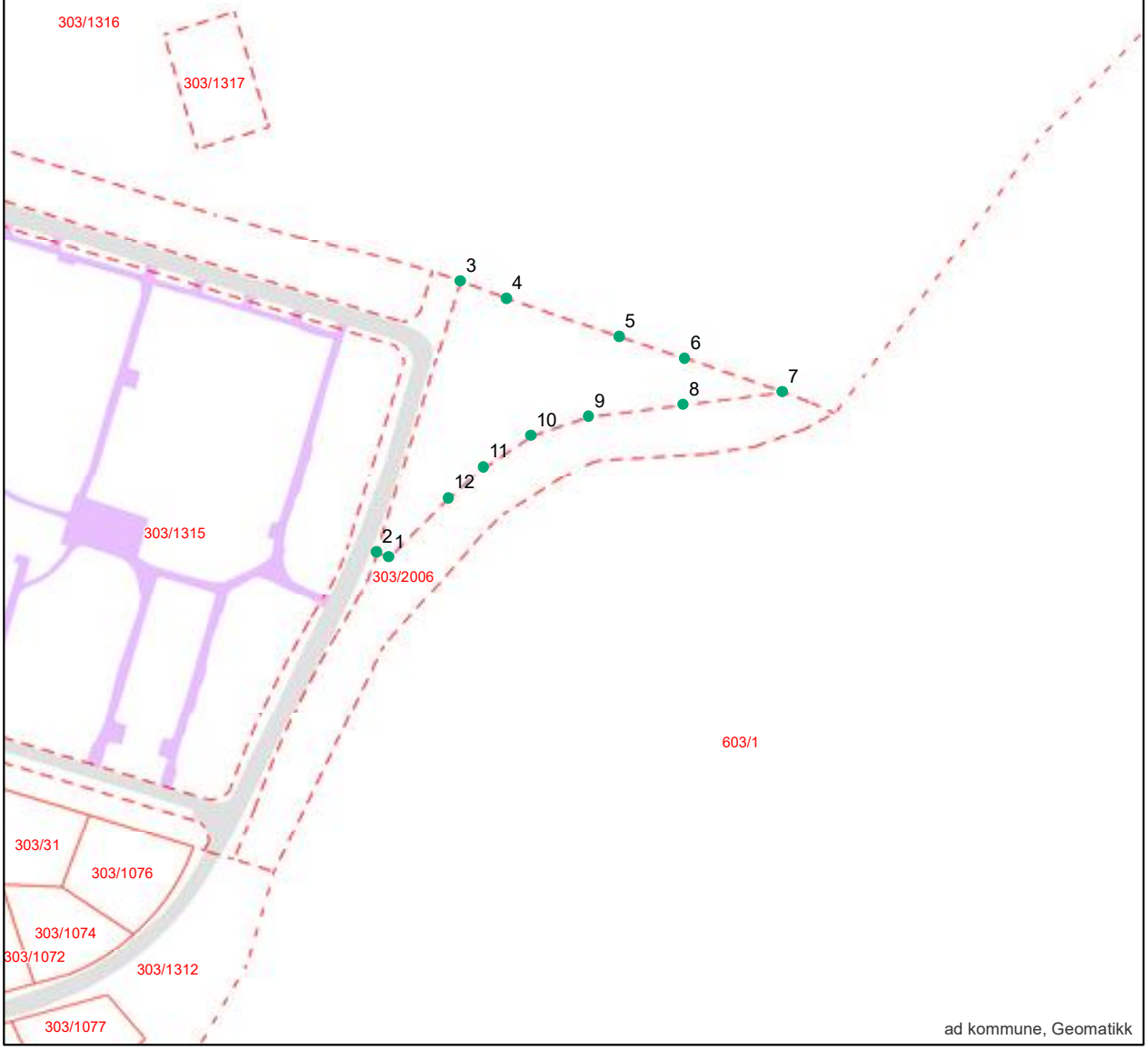
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-05-06

N

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 : 6.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565467.86422	613488.534266	Ikke spesifisert	4.36	Umerket		Terrengmålt	51	0
2	6565469.55911	613484.51756	Ikke spesifisert	94.52	Umerket		Terrengmålt	51	0
3	6565559.81153	613512.442126	Ikke spesifisert	16.45	Umerket		Terrengmålt	51	0
4	6565554.0143	613527.828212	Ikke spesifisert	39.66	Umerket		Terrengmålt	51	0
5	6565541.32667	613565.392889	Ikke spesifisert	23.13	Umerket		Terrengmålt	51	0
6	6565534.00209	613587.319624	Ikke spesifisert	34.36	Umerket		Terrengmålt	51	0
7	6565522.88515	613619.825055	Ikke spesifisert	33.38	Umerket		Terrengmålt	51	0
8	6565518.60437	613586.731998	Ikke spesifisert	31.66	Umerket		Terrengmålt	51	0
9	6565514.78669	613555.323314	Ikke spesifisert	20.4	Umerket		Terrengmålt	51	0
10	6565508.2851	613535.98899	Ikke spesifisert	18.88	Umerket		Terrengmålt	51	0
11	6565497.88271	613520.248211	Ikke spesifisert	15.62	Umerket		Terrengmålt	51	0
12	6565487.57265	613508.533478	Ikke spesifisert	28.09	Umerket		Terrengmålt	51	0

Plan nr.: 48

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§1

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

§ 2.

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

§ 3.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse med gjennomgående boliger for familieleilighetene.

§ 4.

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

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

Farger på bolighus og garasjer skal godkjennes av bygningsrådet.

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering (PBL § 12-3) for

Vestre Haugstentunet, gnr 303 bnr 934

Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert. 04.12.2009

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 12.11.2012

Dato for kommunestyrets godkjenning: 08.11.2012, sak 113/12

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

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

1 Arealformål (PBL § 12-5)

Området er regulert til følgende formål:

1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 12.5 nr 1

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

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

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

1.3 GRØNNSTRUKTUR, § 12-5 nr 3

- Friområde (Rp3040)
- Vegetasjonsskjerm (Rp3060)

2 Hensynssoner (PBL § 12-6)

2.1 Frisiktsone ved vegkryss og støyskjerming

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

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

2.2 Hensynssone videreføring av reguleringsplan

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

3 Bestemmelser (PBL § 12-7)

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

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

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

3.1.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE: I områdene avsatt til boligbebyggelse for konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og 2) skal småhusbebyggelsen oppføres som rekkehus, kjedehus eller flermannsboliger.
For BK-områdene er største tillatte byggehøyde 9 meter over gjennomsnitt planert terreng, Maks prosent BYA er 60%.
Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge fremstå med et godt, helhetlig preg. Nødvendig høyde for trapperom, ventilasjonsanlegg eller heishus kan tillates over gesims innenfor et areal på 10 % av BYA når utførelsen harmonerer med bebyggelsen for øvrig.

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

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

3.1.6 LEKEPLASS: Det sentrale lekeområdet skal opparbeides med vegetasjon, hvilebenker og lekeutstyr i tråd med formålet. Mindre oppbevaringsbod/ skur til leker, hageutstyr/ -redskaper og snøryddingsutstyr tillates oppført. Denne skal i så fall ha et uttrykk, materialvalg og fargesetting skal være i tråd med tilhørende boligbebyggelse og ikke være større enn 25 m^2 BYA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Parkeringsbestemmelser (PBL § 12-7.7)

3.5.1 Krav til PARKERINGSDEKNING:

Bolig: Over 80 m^2: 2 plasser

Mellom 40 og 80 m^2: 1,5 plass

Under 40 m^2: 1 plass

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Nærmere undersøkelser (PBL § 12-7.12)

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

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

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

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

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. mai 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1315 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Theodor Kollers vei 15A, 1637 GAMLE 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

Eiendomsstatus, ordre 9185806

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1315	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Theodor Kollers vei 15A, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	36067.3 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring **Hensynssoner:** 560 - Hensyn naturmiljø
Reguleringsplaner: 48 Løkke nr. 38c, Haugsten 1004 Vestre Haugstentunet gnr303 og bnr934	**Vedtatt:** 25.02.1970 08.11.2012	**Formål:** 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb. 2011 - Kjøreveg 2014 - Gatetun/gågate 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. 2082 - Parkeringsplasser 3060 - Vegetasjonsskjerm 730 - Felles parkeringsplass 113 - Blokkbebyggelse 750 - Felles lekeareal 115 - Garasje 720 - Felles gangareal 160 - Offentlig bebyggelse 310 - Kjørevei **Hensynssoner:** 140 - Frisiktsone
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest48_130.pdf Regbest1004.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.

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE **Eiendomsrapport** Rapportdato : 6.5.2026

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 303 / 1315 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær 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 NÆRHETEN 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 6.5.2026

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 303 / 1315 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær 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 NÆRHETEN 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/1315/0/0

Eierrepresentant: 3537 Haugsten Borettslag

Regningsmottaker: 3537 Haugsten Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1315	Oppgitt areal	39908,8 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	36067,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 24)

Adresse	Theodor Kollers vei 7A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 21A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 19C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 19B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 19A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 17C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 17B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 17A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 15C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 15B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 15A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 13C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 13B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 13A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 11C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 11B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 11A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 9C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 9B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 9A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 7C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 7B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp

Adresse	Theodor Kollers vei 21B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Theodor Kollers vei 21C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 16)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6263399	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		79
6263399	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		88
6263313	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		79
6263313	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		88
6263321	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		79
6263321	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		88
6263348	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		79
6263348	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		88
6263356	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		79
6263356	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		88
6263372	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		79
6263372	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		88
6263364	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		53
6263364	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		57
6263380	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		53
6263380	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		57

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HAUGSTEN BORETTSLAG	Postboks 393 Alnabru		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	188 650 000,00 0/00	kr 3,20	01.06.2026	1/1	0	kr 603 680,00
1130	RENOVASJON - 660 L	29,00 660 L	kr 11 913,00	01.06.2026	1/1	0	kr 431 846,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	210,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.06.2026	1/1	0	kr 261 062,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	210,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.06.2026	1/1	0	kr 595 056,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	17 133,00 M3	kr 38,09	01.06.2026	1/1	0	kr 750 485,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	17 133,00 M3	kr 12,55	01.06.2026	1/1	0	kr 247 272,00

kr 2 889 401,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
41106712	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	2.11.2025	2025	2507	7698
47321916	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	2.11.2025	2025	2145	17628
20781481	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	2.11.2025	2025	2521	98110
47361780	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	2.11.2025	2025	2544	22895
46317872	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	2.11.2025	2025	2201	20781
42100665	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	2.11.2025	2025	1928	3608

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
42111460	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	2.11.2025	2025	2063	5933
20781489	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	2.11.2025	2025	1749	68500

Oversiktskart

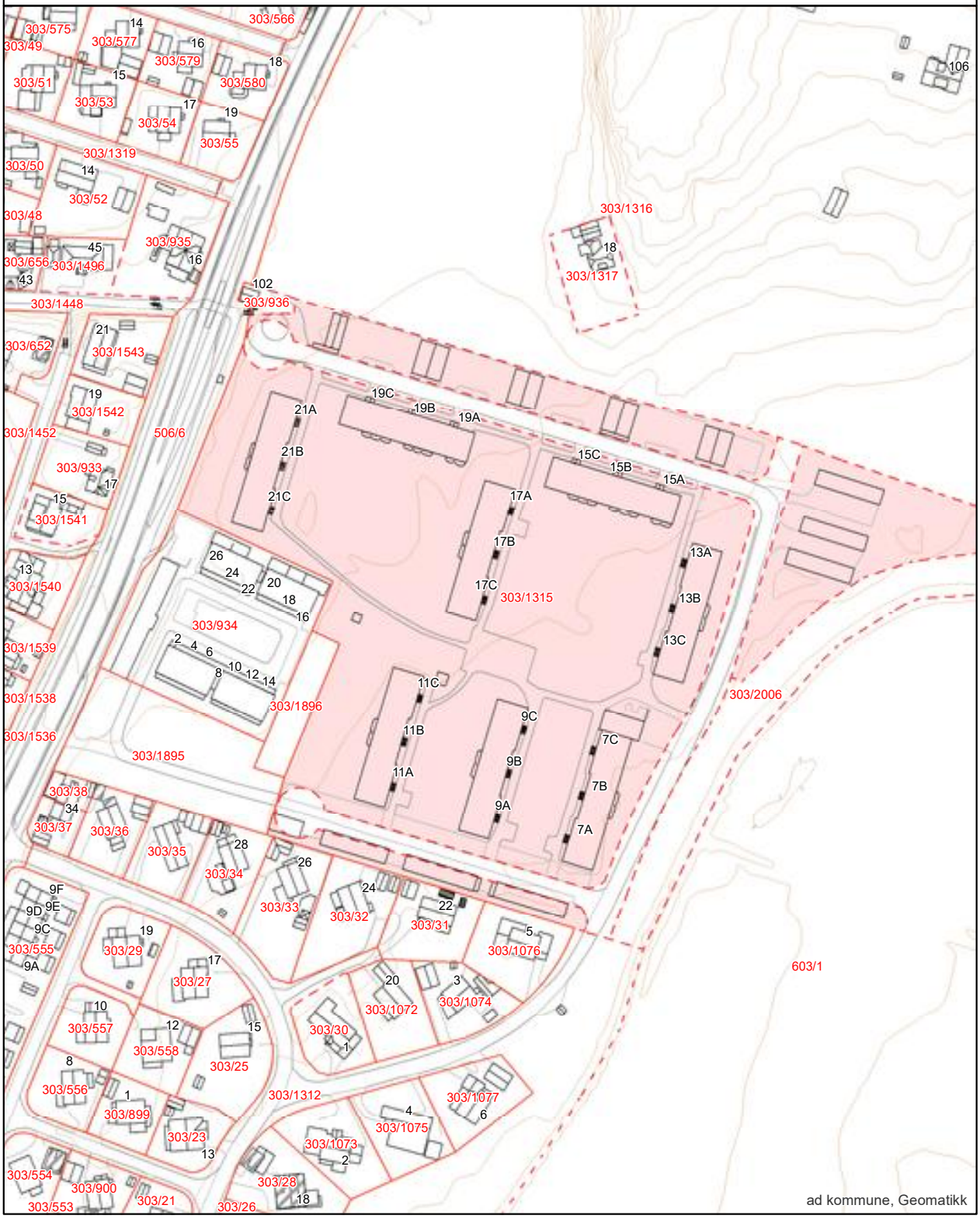
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-05-06

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

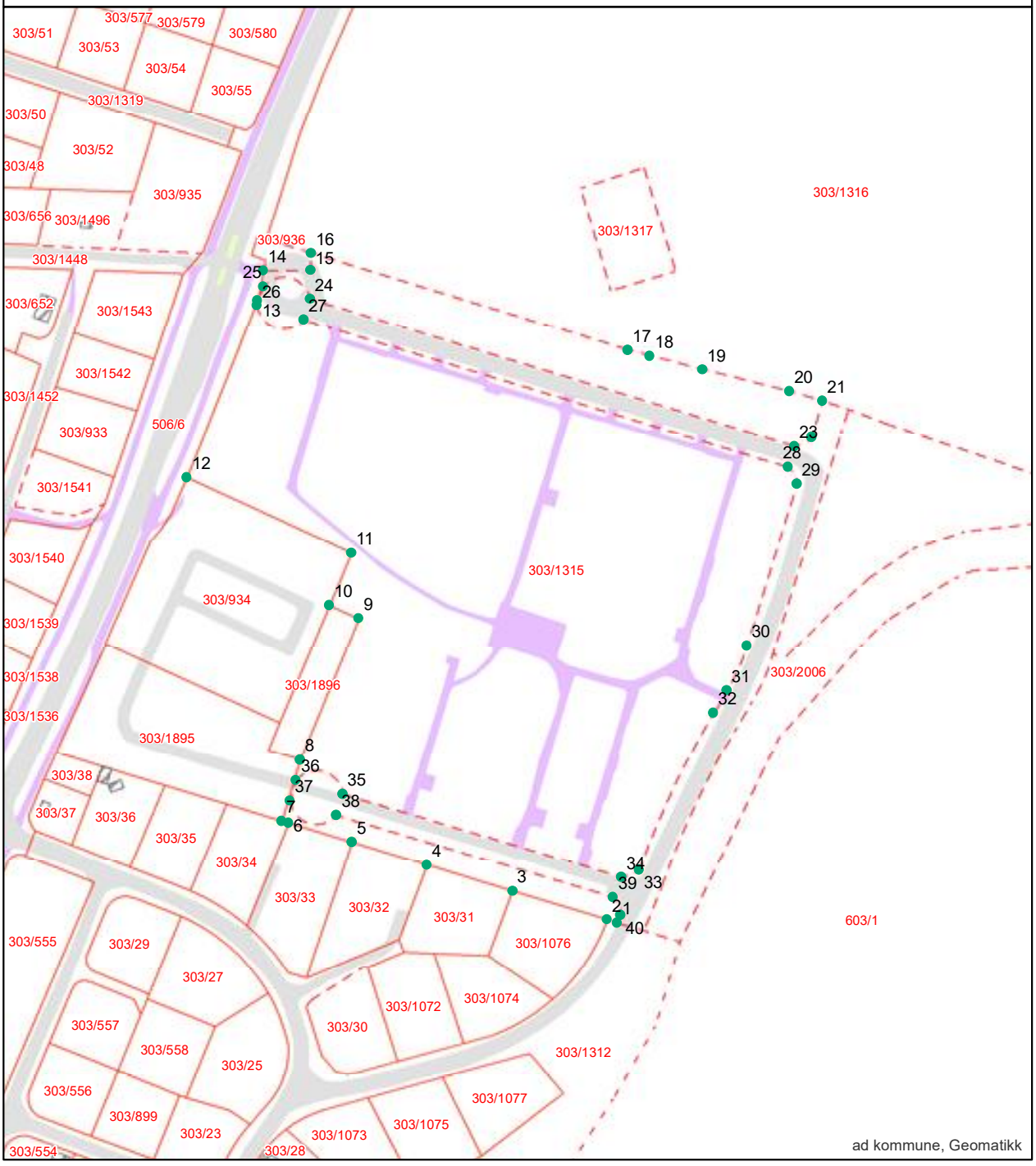
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-05-06

N

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 : 6.5.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
32066.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.5.2026

Grensepunkt/Grenselinje

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.5.2026

23	6565546.35779	613492.58103	Ikke spesifisert	187.12	Umerket	Terrengmålt	51	0
24	6565600.62849	613313.603639	Ikke spesifisert	22.23	Umerket	Terrengmålt	51	9.867
25	6565605.24781	613296.397002	Ikke spesifisert	7.42	Umerket	Terrengmålt	51	0
26	6565598.21274	613294.06124	Ikke spesifisert	22.71	Umerket	Terrengmålt	51	9.847
27	6565592.99254	613311.281954	Ikke spesifisert	187.08	Umerket	Terrengmålt	51	0
28	6565538.70828	613490.220417	Ikke spesifisert	7.23	Umerket	Terrengmålt	51	9.683
29	6565532.473	613493.522825	Ikke spesifisert	62.79	Umerket	Terrengmålt	51	0
30	6565472.511	613474.968117	Ikke spesifisert	18.13	Umerket	Terrengmålt	51	74.773
31	6565456.01747	613467.574764	Ikke spesifisert	9.57	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	51	0
32	6565447.82492	613462.643814	Ikke spesifisert	64.29	Umerket	Terrengmålt	51	328.094
33	6565389.83076	613435.200469	Ikke spesifisert	7.23	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	51	9.951
34	6565387.09503	613428.683226	Ikke spesifisert	107.49	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	51	0
35	6565417.70401	613325.694188	Ikke spesifisert	22.76	Umerket	Terrengmålt	51	9.849
36	6565422.92244	613308.453572	Ikke spesifisert	8.01	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	51	0
37	6565415.24757	613306.145424	Ikke spesifisert	22.73	Umerket	Terrengmålt	51	9.84
38	6565410.02734	613323.36613	Ikke spesifisert	106.73	Umerket	Terrengmålt	51	0
39	6565379.66408	613425.630489	Ikke spesifisert	7.24	Umerket	Terrengmålt	51	9.765
40	6565373.13688	613428.367117	Ikke spesifisert	3.21	Umerket	Terrengmålt	51	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

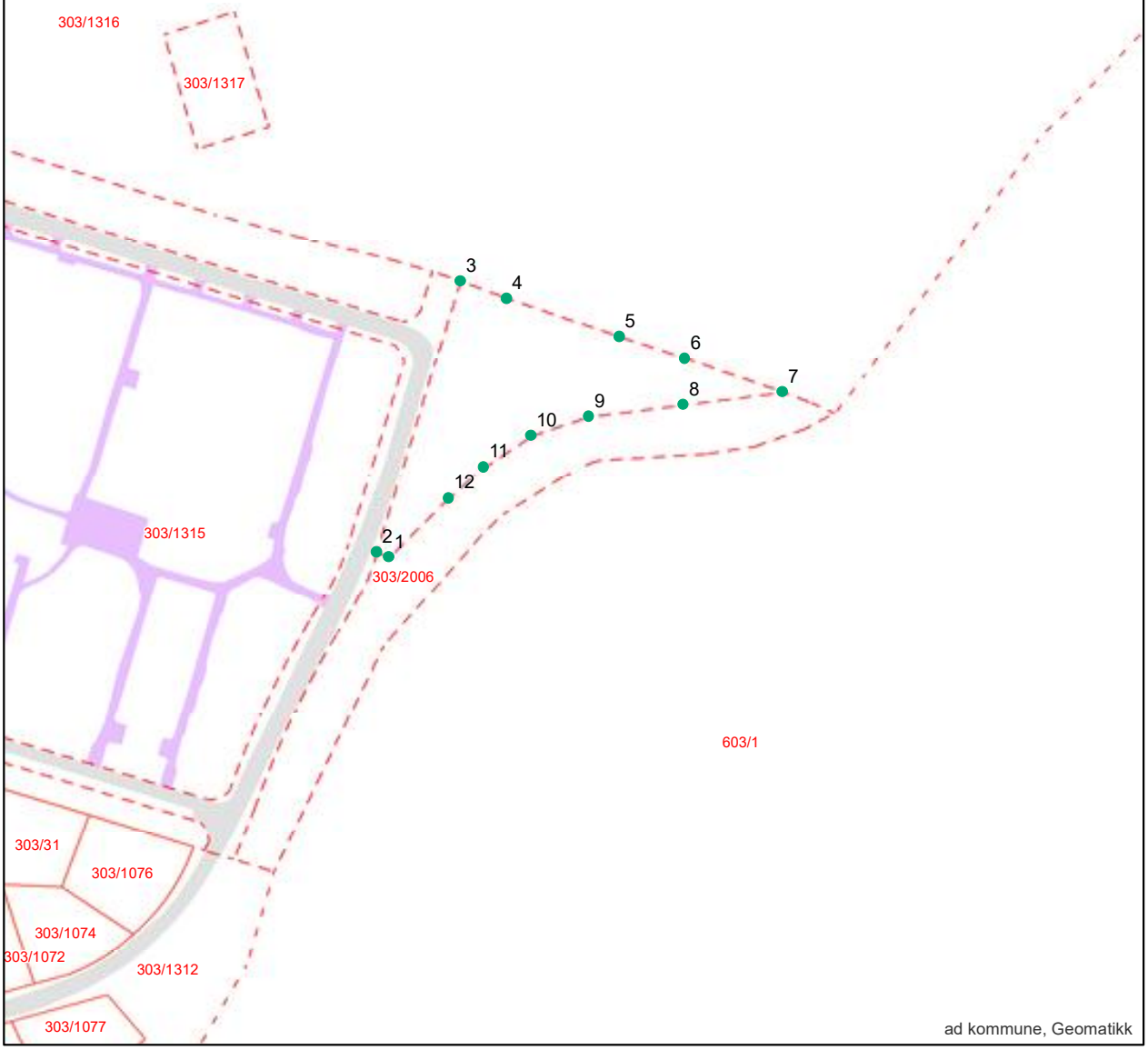
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-05-06

N

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.



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565467.86422	613488.534266	Ikke spesifisert	4.36	Umerket		Terrengmålt	51	0
2	6565469.55911	613484.51756	Ikke spesifisert	94.52	Umerket		Terrengmålt	51	0
3	6565559.81153	613512.442126	Ikke spesifisert	16.45	Umerket		Terrengmålt	51	0
4	6565554.0143	613527.828212	Ikke spesifisert	39.66	Umerket		Terrengmålt	51	0
5	6565541.32667	613565.392889	Ikke spesifisert	23.13	Umerket		Terrengmålt	51	0
6	6565534.00209	613587.319624	Ikke spesifisert	34.36	Umerket		Terrengmålt	51	0
7	6565522.88515	613619.825055	Ikke spesifisert	33.38	Umerket		Terrengmålt	51	0
8	6565518.60437	613586.731998	Ikke spesifisert	31.66	Umerket		Terrengmålt	51	0
9	6565514.78669	613555.323314	Ikke spesifisert	20.4	Umerket		Terrengmålt	51	0
10	6565508.2851	613535.98899	Ikke spesifisert	18.88	Umerket		Terrengmålt	51	0
11	6565497.88271	613520.248211	Ikke spesifisert	15.62	Umerket		Terrengmålt	51	0
12	6565487.57265	613508.533478	Ikke spesifisert	28.09	Umerket		Terrengmålt	51	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/1315/0

Bruksnavn		Beregnet areal	36 067.3
Etablert dato	15.11.1966	Historisk oppgitt areal	39 908.8
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	2
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
HAUGSTEN BORETTSLAG	950127848	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	30.03.2016	04.04.2016	2012/18452	
OP - Oppmålingsforretning	30.03.2016	04.04.2016	2012/18452	
AF - Annen forretningstype	31.03.2015	31.03.2015		
AF - Annen forretningstype	31.03.2015	31.03.2015		
OP - Oppmålingsforretning	30.03.2015	30.03.2015		
AF - Annen forretningstype	30.03.2015	30.03.2015		
OP - Oppmålingsforretning	30.03.2015	30.03.2015		
AF - Annen forretningstype	30.03.2015	30.03.2015		
AF - Annen forretningstype	30.03.2015	30.03.2015		
AF - Annen forretningstype	27.03.2015	27.03.2015		
GJ - Grensejustering	28.05.2001		1852/01	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	15.11.1966			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato
JS-25-138203RFA-JOOV/JSAR	09.09.2025

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		32 066.5	
☐	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	4 000.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6263313	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
6263321	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
6263348	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
6263356	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
6263364	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
6263372	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
6263380	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
6263399	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
16290718	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
16304786	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
16304794	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

193911188	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193911196	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193911218	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193911226	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193911234	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193911242	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193917399	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193917402	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193917410	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6263313: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 417.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 417.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1971	15.11.1971

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0302	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	88.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H01	6	582.0	0.0	582.0	0.0
H02	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H03	6	500.0	0.0	500.0	0.0
K01	0	335.0	0.0	335.0	0.0

Bygning 6263321: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 375.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 375.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1979	15.11.1979

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	88.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H01	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H03	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H02	6	500.0	0.0	500.0	0.0
K01	0	375.0	0.0	375.0	0.0

Bygning 6263348: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 375.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 375.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1971	15.11.1971

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H01	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H02	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H03	6	500.0	0.0	500.0	0.0
K01	0	375.0	0.0	375.0	0.0

Bygning 6263356: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 375.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 375.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1971	15.11.1971

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	88.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H01	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H02	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H03	6	500.0	0.0	500.0	0.0
K01	0	375.0	0.0	375.0	0.0

Bygning 6263364: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 396.0
Antall boenheter	36	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 396.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1971	15.11.1971

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	53.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0303	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	53.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	9	489.0	0.0	489.0	0.0
H04	9	489.0	0.0	489.0	0.0
H01	9	489.0	0.0	489.0	0.0
K01	0	440.0	0.0	440.0	0.0
H03	9	489.0	0.0	489.0	0.0

Bygning 6263372: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 375.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 375.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1971	15.11.1971

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	88.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H01	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H02	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H03	6	500.0	0.0	500.0	0.0
K01	0	375.0	0.0	375.0	0.0

Bygning 6263380: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 426.0
Antall boenheter	36	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 426.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1971	15.11.1971

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	53.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	9	489.0	0.0	489.0	0.0
H04	9	489.0	0.0	489.0	0.0
H01	9	489.0	0.0	489.0	0.0
K01	0	470.0	0.0	470.0	0.0
H03	9	489.0	0.0	489.0	0.0

Bygning 6263399: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 896.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 896.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1971	15.11.1971

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	88.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	88.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H03	6	500.0	0.0	500.0	0.0
H02	6	500.0	0.0	500.0	0.0
K01	0	396.0	0.0	396.0	0.0

Bygning 16290718: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	58.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	58.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.06.1994	16.06.1994
IG - Igangsettingstillatelse	01.07.1994	12.11.1997
TB - Tatt i bruk	30.11.1994	12.11.1997

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
H01	0	0.0	58.0	58.0	0.0

Bygning 16304786: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	142.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	142.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.08.1997	22.08.1997
IG - Igangsettingstillatelse	21.08.1997	22.08.1997
TB - Tatt i bruk	13.06.2002	06.05.2003

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
H01	0	0.0	142.0	142.0	0.0

Bygning 16304794: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	142.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	142.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.08.1997	22.08.1997
TB - Tatt i bruk	13.06.2002	06.05.2003

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
H01	0	0.0	142.0	142.0	0.0

Bygning 193911188: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193911196: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193911218: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193911226: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193911234: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193911242: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193917399: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193917402: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193917410: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Theodor Kollers vei	7A		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	7B		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	7C		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	9A		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	9B		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	9C		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	11A		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	11B		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	11C		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	13A		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	13B		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	13C		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	15A		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	15B		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	15C		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	17A		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	17B		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	17C		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	19A		1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	19B		1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Theodor Kollers vei	19C	1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	21A	1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	21B	1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Theodor Kollers vei	21C	1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Doknr: 480540 Tinglyst: 31.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom
Haugsten borettslag , org.nr. 950 127 848
G.nr.303, B.nr.1315 i Fredrikstad kommune
(heretter betegnet grunneier)
og
Fredrikstad Fjernvarme AS, org.nr. 981 666 577.
(heretter betegnet FFAS)

1. FFAS får herved en stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende (uten plikt til omlegging), vedlikeholde, reparere, fornye og om nødvendig omlegge fjernvarmerør med nødvendige avgreninger, eventuelle kummer, andre tekniske innretninger og signalkabler med tilhørende utstyr. Hovedledningstrasèen er vist på vedlagte kartutsnitt.
   Eventuelle inngrep utover hovedledningstrasé må utføres slik at det ikke er til hinder for grunneiers virksomhet. FFAS prosjekterer og dokumenterer traséen med god nok kvalitet med hensyn til de aktuelle vektpåkjenninger som kan opptre, biltransport, lagring av containere og lignende.

2. FFAS og de FFAS utpeker, skal ha uhindret adkomst til trasèen for både maskiner, materiell og personell til anleggets forberedelse, herunder stikking av trasè, utførelse, og til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner, omlegginger og annet som følger av denne avtale. Ved arbeid i trasèen skal grunneieren varsles på forhånd og arbeid utføres i samråd med denne. Krav til forhåndsvarsel kan fravikes av sikkerhetsmessige forhold som måtte kunne oppstå.

3. Grunneiers byggearbeider - gravearbeider - erstatningsplikt m.m.

   3.1
   Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre innretninger nærmere ledningstrasèen enn 4 meter fra kanten av ytterste rør uten skriftlig forhåndssamtykke fra FFAS.

   3.2
   Grunneier må ikke foreta gravearbeider eller lignende, eller gjennomføre andre inngrep som kan skade rørene.

   3.3
   Ved gravearbeider på eiendommen G.nr. 303, B.nr. 1315 skal FFAS gis skriftlig forhåndsvarsel gjennom gravemelding senest 3 uker før gravearbeidene er planlagt igangsatt. Slikt varsel fritar ikke grunneier fra forbudene i pkt. 3.1 og 3.2 ovenfor.

   3.4
   Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører rørene/ledningsnettet ved for eksempel sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandring m.v.

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

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

5. Grunneiers krav på erstatning eller utbedring

   5.1
   Til dekning av det økonomiske tap grunneier påføres som konsekvens av FFAS' rettigheter etter denne avtale, skal FFAS betale grunneier en erstatning i form av et engangsbeløp som er endelig fastsatt i vedlegg til denne avtale og som overføres fra FFAS til grunneier umiddelbart etter at anleggsarbeidene er avsluttet.

   5.2
   Eventuelle skader i forbindelse med anleggsarbeidene skal utbedres av FFAS slik at eiendommen er i tilsvarende stand som før arbeidene ble påbegynt, med unntak for de inngrep denne avtale tillater (som at rør skal være nedgravd, kummer anlagt, adkomst sikret m.m.). Ferdig planering og avtalt etterarbeid som tilsåing av plener, planting av trær og busker skal utføres når dette er faglig/praktisk mulig og økonomisk forsvarlig, dog så snart som mulig etter anleggsslutt.

   5.3
   Dersom eiendommen for øvrig forringes ved inngrepet, for eksempel ved at trær som fjernes ikke tillates plantet på nytt, kan grunneier kreve erstattet sitt økonomiske tap som følge av dette.

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

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

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

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

Fredrikstad, den 08. april 2016

Haugsten borettslag
styreleder
WILLY HAAKAFOSS

TERJE KNUDSEN

Fredrikstad Fjernvarme AS
PER BOLSTAD

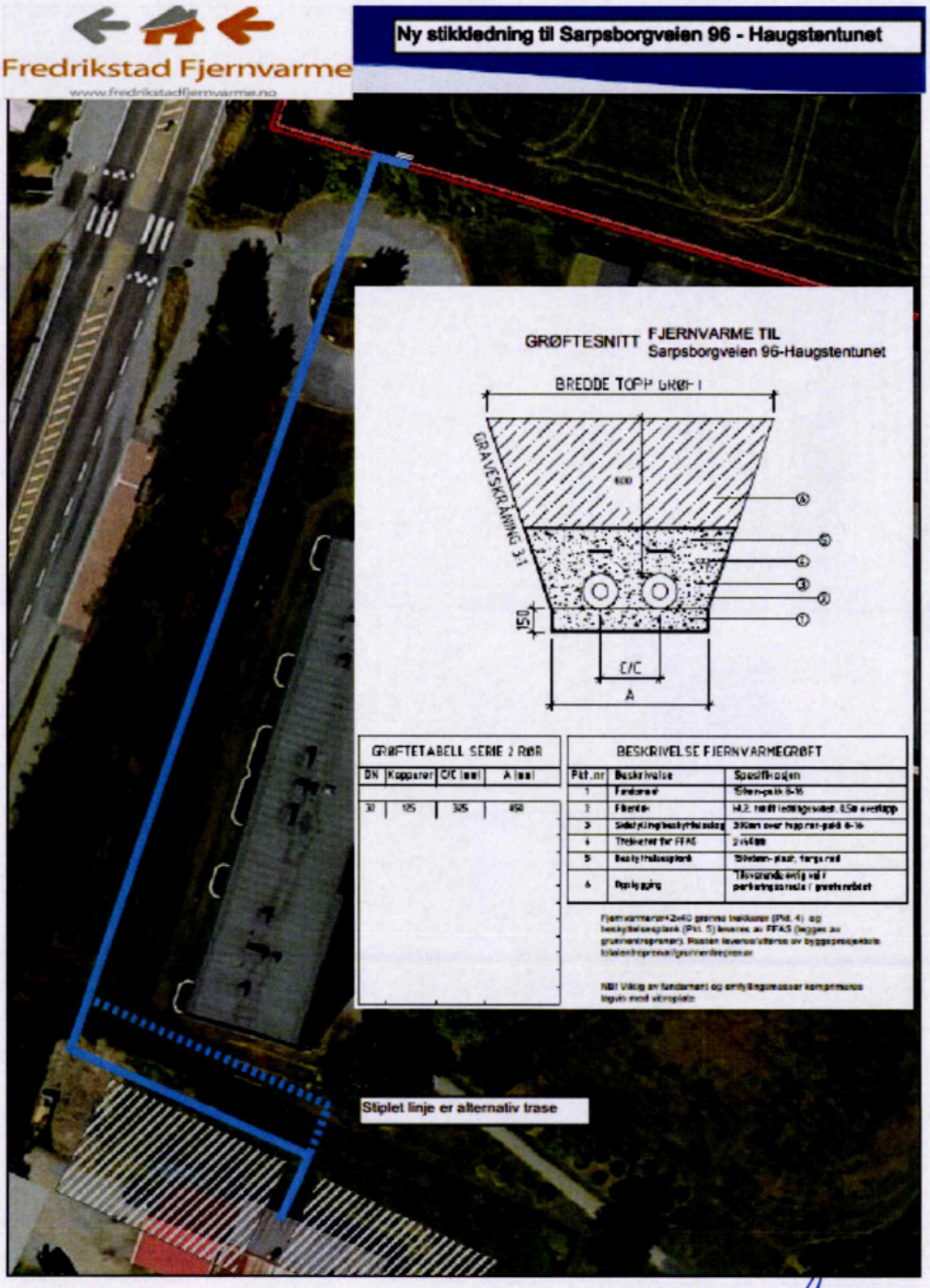
Fredrikstad Fjernvarme AS
VOICA D. IMRIK
FORVALTNINGSSJEF

Vedlegg: Kartutsnitt med rørtrasé.
Erstatninger

TINGLYST
DOKUMENTNR. 480540
31 MAI 2016
STATENS KARTVERK

FREDRIKSTAD FJERNVARME
TD - BYGG
P.b. 1405, 1606 Fredrikstad
Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad

Vedlegg: Kartutsnitt med rørtrasé



Vedlegg: Erstatninger

ERSTATNINGER

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

Veiledende regler til bruk i Fredrikstad Kommune

--ooo--

LEDNINGSTRASÉ

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

PUMPESTASJONER

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

KUMMER I DAGEN

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

AVLINGSTAP

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

ANVENDELSE AV SKJØNN

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

Dato: juni 2007

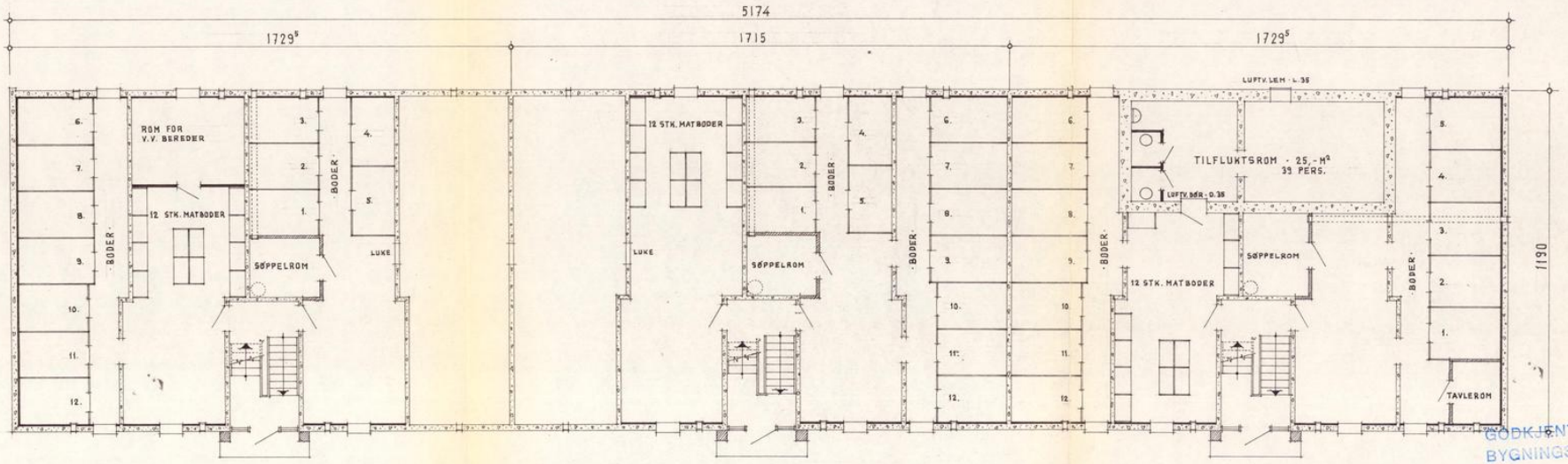
FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk



GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

F. B. nr. 5108/69 - 309/70

BLOKK - B.1 A 503

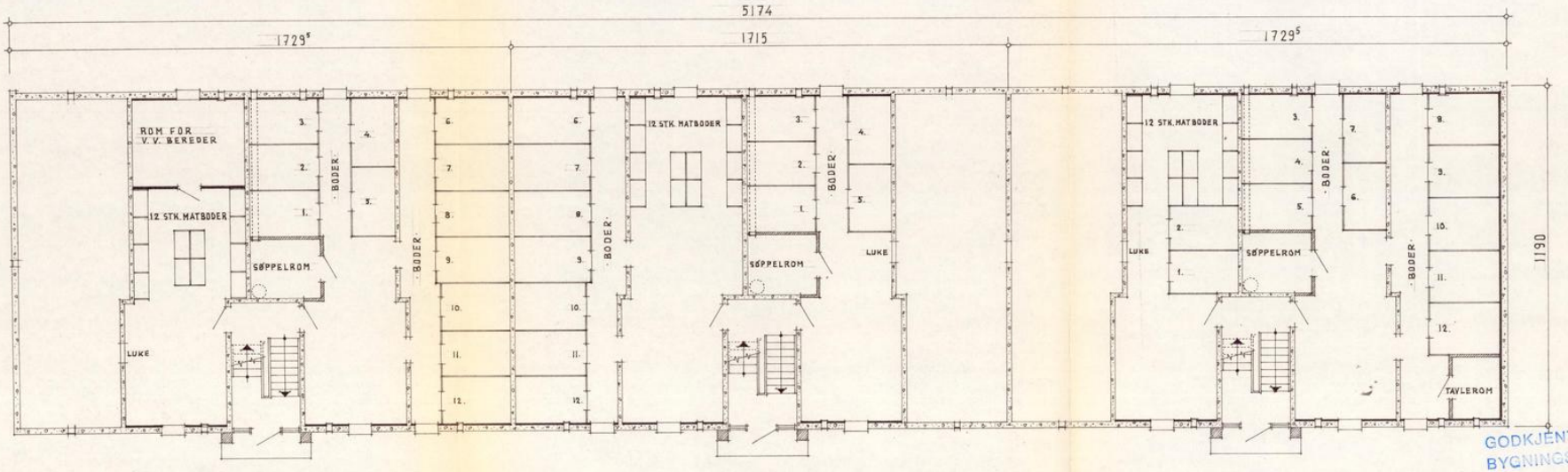
OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGSTEN B.R.L.

FREDRIKSTAD FINANSRÅDM.
- 9 JUN 1970
Jnr. 1105

TEGN. TITEL
KJELLERPLAN

M. 1:100	RETTET	DATO
TEGNET 15. MAI. 69	TEGN. NR.	
SIGN.	Ø.6713-B.00	

NBBL A.L. NORSK BOLIGBYGGELAG
LANDSBOKBUNN
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG TLF. 94 899



GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

F. B. nr. 5102/69-309/70

BLOKK-B.2

9503

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGSTEN B.R.L.

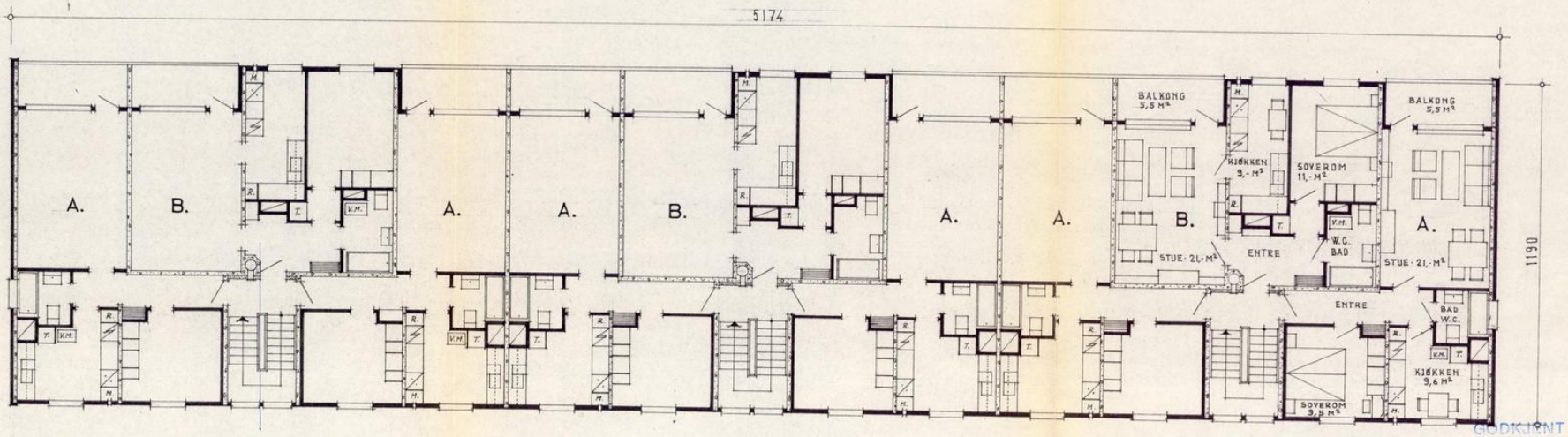
TEGN. TITEL
KJELLERPLAN

FREDRIKSTAD FINANSRÅDM.
-9 JUN 1970
Jnr. 1105

MÅL 1:100
TEGNET 15. MAI 69
SIGN.

RETTET DAT.
TEGN. NR.
Ø.6713-B.01

NBBL AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS FORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG TLF. 54 899



A.: 2-ROMS LEILIGHET · LEIEAREAL = 52,6 M²
B.: 2-ROMS —·—·—·— = 57,4 M²

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
F. B. nr. 5108/69 - 309/ABO

BLOKK - B.1 & B.2

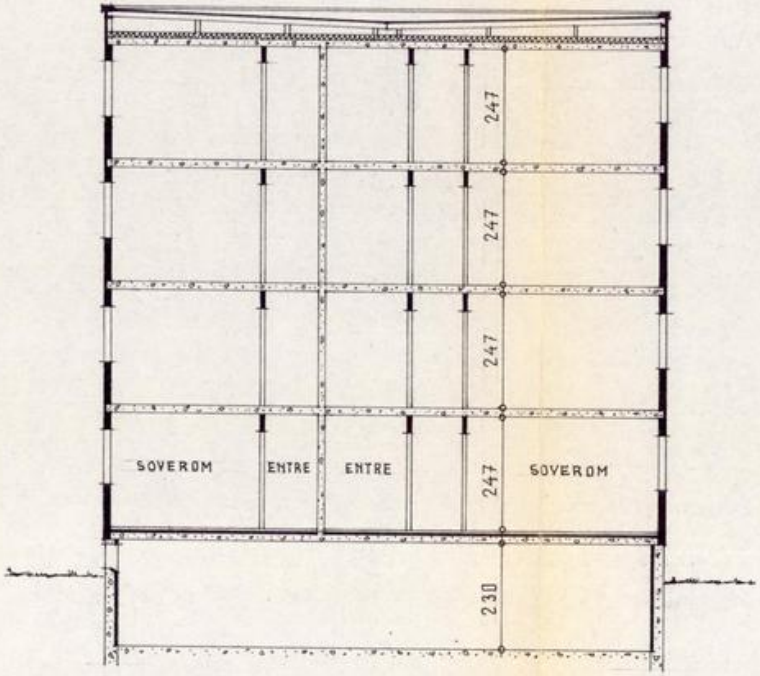
OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGSTEN B.R.L.

TEGN. TITEL
ETASJEPLAN.

FRSTAD FINANSRÅDM.
- 9 JUN 1970
Inn. 1105

MÅL 1 : 100
TEGNET 20 · 3 · 69
SIGN. K.AA.
RETTET
DATO
TEGN. NR. Ø. 6713 - B.02

NBBL A.L. NORSK BOLIGBYGGELAG LANDSFORBUNDET
ØSTFOLDKONTORET
FELLYGT. 61 S. BORG TLF. 54 690



GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

F. B. nr. 6108/69-
309/70

BLOKK - B.1 & B.2

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGSTEN B.R.L.

TEGN. TITEL
TVERRSNITT.

A 503

FR.STAD FINANSRÅDM.
- 9 JUN 1970
Jnr. 1105

1 : 100

TEGNET 20-3-1969

SIGN. K.AA.

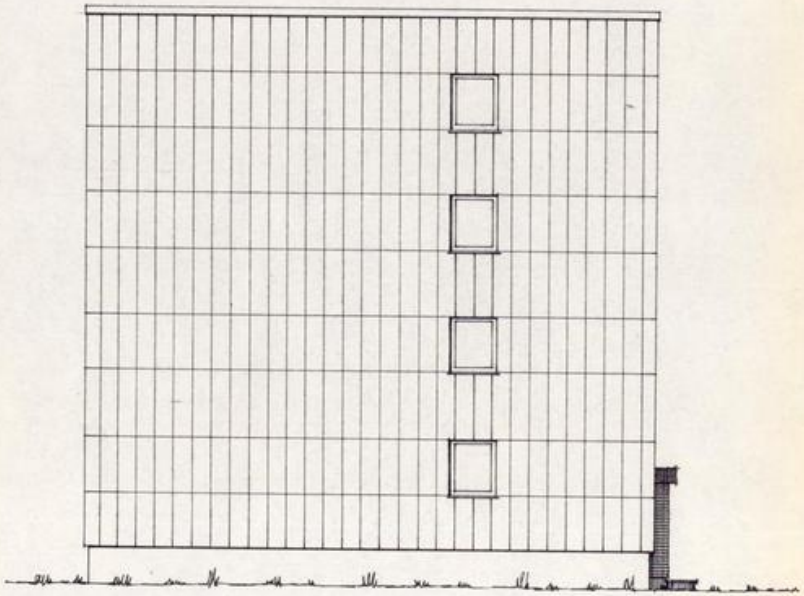
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 51 S. BORG TLF. 54 899

ERSTATTET

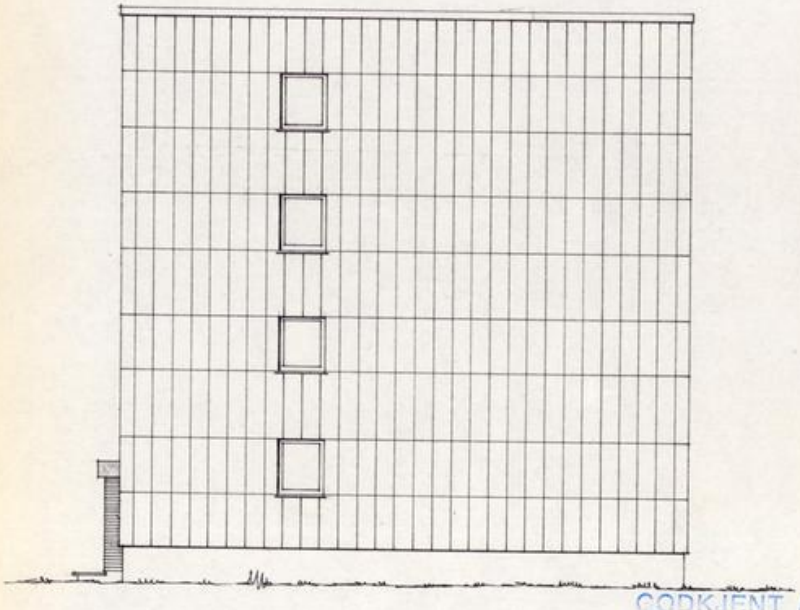
DATO

TEGN. NR.

Ø.6713 - B.03



MOT ØST



MOT VEST

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET
F. B. nr. 510 B/69 – 309/70

BLOKK - B.1 & B.2

A 5.3

FRISTAD FINANSRÅDM.
– 9 JUN 1970
Jnr. 1105

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGSTEN B.R.L.

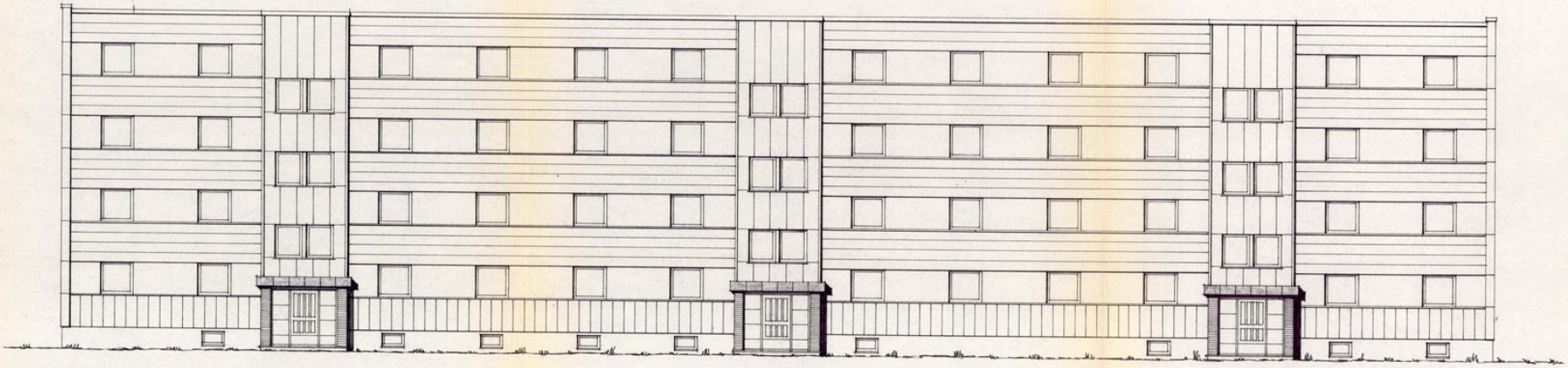
TEGN. TITEL
GAVLER.

MÅL 1:100
TEGNET 20-3-1969
SIGN: K.A.

RETTET DATO

TEGN. NR.
Ø.6713 - B.04

NBBL A.L. NORGES BOLIGBYGGERIES LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG TLF. 54 069



GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET
F. B. nr. 510 B 69-
309/70
A 303

BLOKK - B.1 & B.2

FR.STAD FINANSRÅDM.
- 9 JUN 1970
Jnr. 1105

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGSTEN B.R.L.

TEGN. TITEL
FASADE -
INNGANGSSIDE

1 : 100

SETTET DATO

TEGNET 20-3-1969

SIGN. K.AA.

TEGN. NR.
Ø.6713 - B.05

NILS A. KROGSTAD ARKITEKTFIRMA
ØSTFOLDKONTORET
FELLVGT. 61 S. SOGG. TLF. 54 69 9



GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET
F. B. nr. 510/69 - 309/70

BLOKK - B.1 & B.2 A 503

FR.STAD FINANSRÅDM.
- 7 JUN 1970
Jnr. 1105

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGSTEN B.R.L.

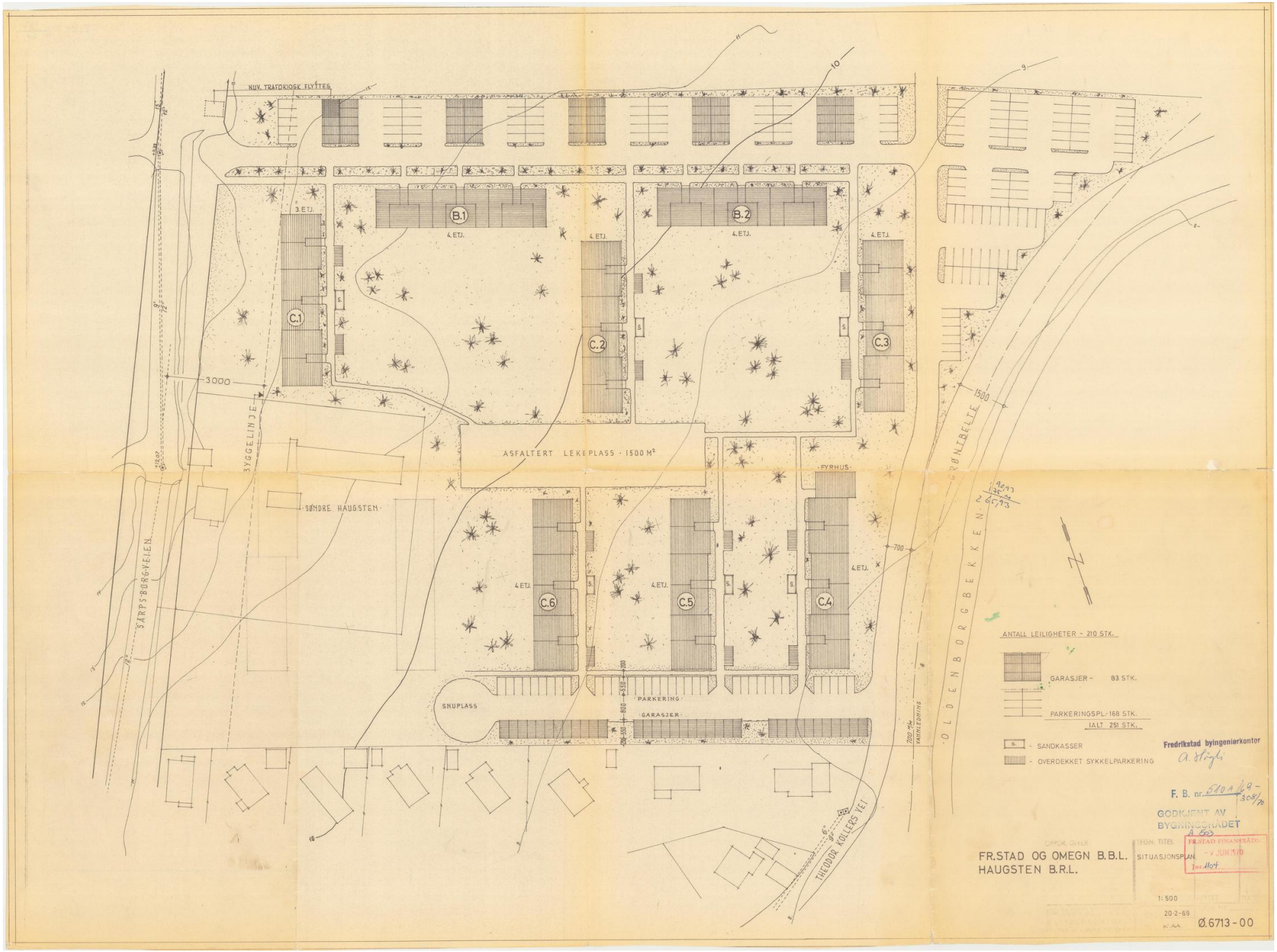
TEGN. TITEL
FASADE-
BALKONGSIDE

1:100

20-3-1969

K.A.A.

Ø.6713-B.06

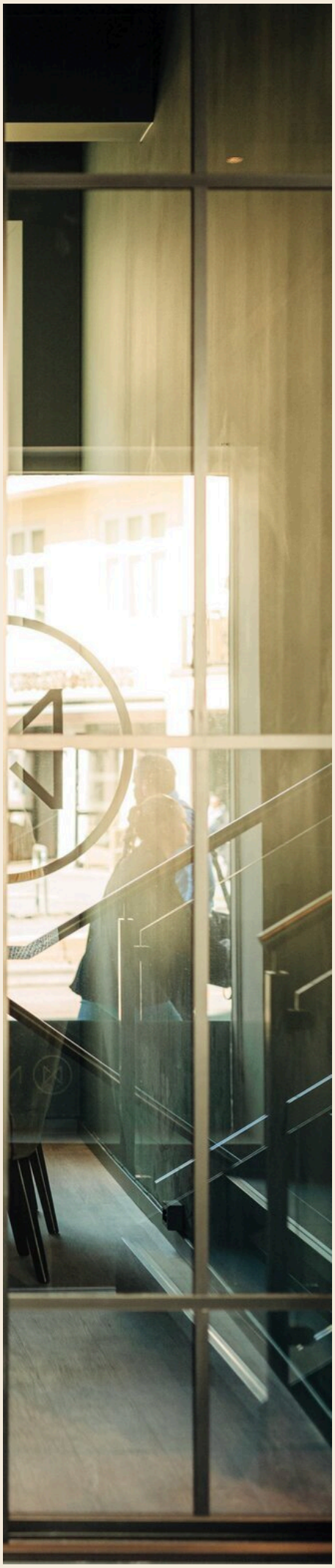

NUV. TRAFOKIOSK FLYTTES
B.1
B.2
C.1
C.2
C.3
C.4
C.5
C.6
3 ETJ.
4 ETJ.
ASFALTERT LEKEPLASS · 1500 M²
SØNDRE HAUGSTEN
FYRHUS
SNUPLASS
PARKERING
GARASJER
SARPSBORGVEIEN
SYGGELINJE
OLDENBORGBEKKEN
THEODOR KOLLERS VEI
3000
1500
700
ANTALL LEILIGHETER - 210 STK.
GARASJER - 83 STK.
PARKERINGSPL. 168 STK.
IALT 251 STK.
S. - SANDKASSER
- OVERDEKKET SYKKELPARKERING
Fredrikstad byingeniørkontor
A. Høgli
F. B. nr. 510 a/69 - 308/72
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
FR.STAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGSTEN B.R.L.
SITUASJONSPLAN
FR.STAD FINANSRÅD.
- 7 JUN 1970
1:500
20-2-69
Ø.6713-00

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, 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 boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Vegglamper, 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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Theodor Kollers vei 15A 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 303, bnr 1315 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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834