

Theodor Kollers vei 11C



Velkommen til

Theodor Kollers vei 11C



Salgsoppgaven produsert 20. mai 2025

Gamle Fredrikstad

Lys og velholdt 3-roms leilighet med fin planløsning. Romslig vestvendt balkong med hyggelig utsikt mot grøntareal.

Prisantydning	2 950 000,-
Fellesgjeld	151 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 102 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 944,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1971
Megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Theodor Kollers vei 11C! Dette er en lys og romslig 3-roms leilighet med gjennomtenkt planløsning og vestvendt uteplass. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene, og strømutgiftene er lave. Gjennomsnittlig strømkostnad har kun vært på kr 253 pr. mnd de siste 12 mnd!
- Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med fin utsikt til grøntareal fra balkong og vinduer. Her har du heller ingen innsyn fra naboer. Leiligheten har to soverom, bad, toalett, vaskerom, en romslig stue og et pent oppgradert kjøkken. Leiligheten fremstår som velholdt og delikat. Det er bod med adkomst fra kjøkkenet samt en kjellerbod på ca. 4 kvm. Her bor du i et stille og rolig område med kort vei til blant annet butikker, fine turområder og det du trenger i hverdagen.

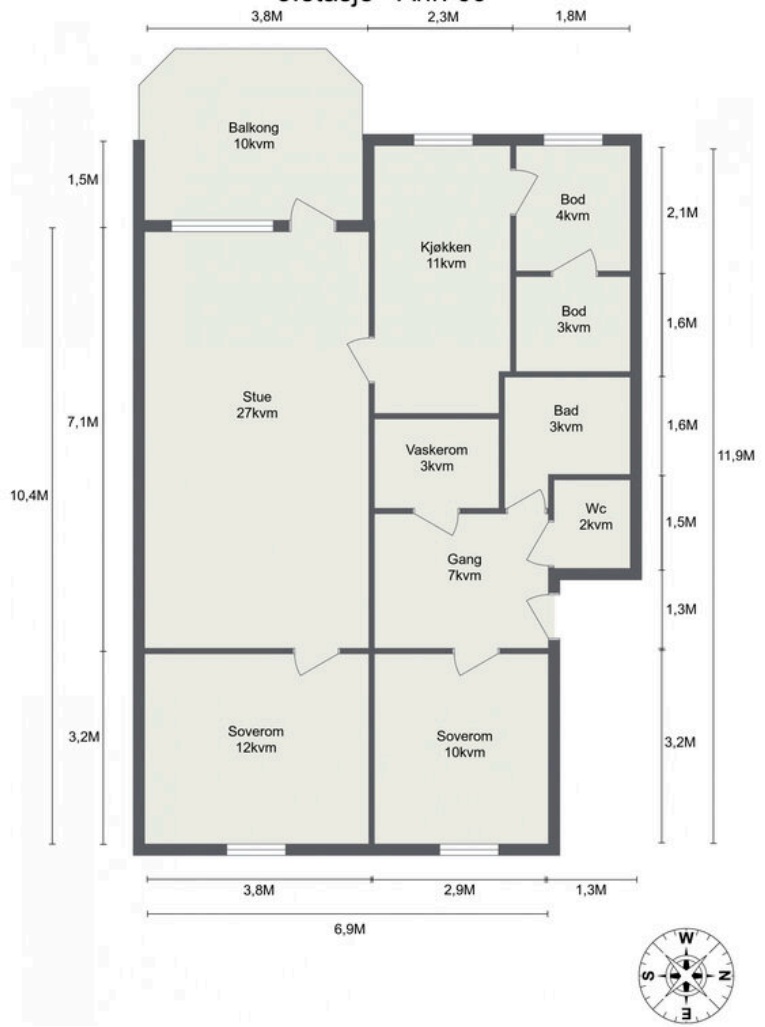
Arealer og innhold

BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, wc-rom, bad, vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken og 2 boder
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 10 kvm.

Theodor Kollers vei 11C, Gamle fredrikstad
3.etasje - Anr: 69



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

Forklaring av bilde/rommet





Beliggenhet

Theodor Kollers vei 11C ligger i et rolig og hyggelig borettslag i Gamle Fredrikstad. Leiligheten ligger i 3. etasje

Theodor Kollers vei 11C ligger i et rolig og hyggelig borettslag i Gamle Fredrikstad. Leiligheten ligger i 3. etasje i en større blokkbebyggelse. I nærområdet finner du blant annet dagligvarebutikker, skoler, barnehager, apotek og legekontor. Området er godt betjent av offentlig transport med flere busslinjer i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Det tar ca 7-10 minutter å komme til Fredrikstad sentrum med buss eller bil. Eiendommen ligger også i nærheten av Gamlebyen i Fredrikstad, som er kjent for sin historiske betydning og godt bevarte festningsverk. Gamlebyen tilbyr et bredt utvalg av nisjebutikker, gallerier, kafeer og restauranter, samt flere kulturelle arrangementer og festivaler gjennom året. Området rundt blokkene er velholdt og består av velstelte plener og frodig grøntområde. Det er også flotte turmuligheter og parker i nærheten, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.











Standard

Leiligheten holder en gjennomgående fin standard, med en trivelig atmosfære og en planløsning som fungerer godt i hverdagen. Kjøkkenet er oppgradert med blant annet ny ventilator, ekstra innredning og moderne flisfelt, noe som gir et løft til både funksjonalitet og uttrykk. Leiligheten fremstår som lys, luftig og godt ivaretatt. Bad og vaskerom har flislagte overflater og ligger praktisk til i gangen. Vinduene i leiligheten gir godt med naturlig lysinnslipp og bidrar til en god romfølelse. Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og har en romslig vestvendt balkong - et hyggelig uteområde med utsyn over nærområdet. Boligen har i tillegg god oppbevaringsplass med to boder, samt tilgang til fellesområder som er pent opparbeidet med grøntarealer og lekeplass. Dette er en behagelig leilighet med gode kvaliteter og fine forhold for en trivelig hverdag.


































ISCHIA









Informasjon

Theodor Kollers vei 11C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0147/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303, bnr 1315 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune
Andelsnr 69 i Haugsten Borettslag, org.nr. 950127848

Selger
Inger Lise Engen

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)
151 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 101 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 102 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 111 650,- (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
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 86 kvm. Gang, wc-rom, bad, vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken og 2 boder
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 10 kvm.

Solforhold

Selger opplyser at solen kommer på balkongen mellom kl. 13 og 14. Solen varer hele dagen på uteplassen ved inngangen.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående fin standard, med en trivelig atmosfære og en planløsning som fungerer godt i hverdagen. Kjøkkenet er oppgradert med blant annet ny ventilator, ekstra innredning og moderne flisfelt, noe som gir et løft til både funksjonalitet og uttrykk. Leiligheten fremstår som lys, luftig og godt ivaretatt. Bad og vaskerom har flislagte overflater og ligger praktisk til i gangen. Vinduene i leiligheten gir godt med naturlig lysinnslipp og bidrar til en god romfølelse. Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og har en romslig vestvendt balkong - et hyggelig uteområde med utsyn over nærområdet. Boligen har i tillegg god oppbevaringsplass med to boder, samt tilgang til fellesområder som er pent opparbeidet med grøntarealer og lekeplass. Dette er en behagelig leilighet med gode kvaliteter og fine forhold for en trivelig hverdag.

Parkering

Det er felles biloppstillingsplasser for beboerne. Borettslaget disponerer en felles elbil- ladestasjon
Det er i tillegg mulig å sette seg på venteliste for leie av garasjeplass. Leie av garasjeplass koster kr 299,- per måned.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger (opplyst av selger):
- Nye ledninger og kontakter på kjøkkenet, utført av Slevik Elektriske
-Rørfornying/strømper i eldre avløpsrør, utført i 2025 i regi av borettslaget
-Montert ekstra kjøkkeninnredning og ny ventilator. Slevik elektriske ordnet nye ledninger og kontakter. Maling, nye fliser og nytt kjøkkengulv er utført på egeninnsats

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Slevik elektriske. Nye ledninger og kontakter på kjøkkenet.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har egen plass med ladere.

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: Borettslaget har ordnet. "Strømpe i rør

i 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadde snekker her fra Mitt anbud, men husker ikke firmanavn. Satte opp mer kjøkkeninnredning og ny ventilator. Slevik elektriske ordnet nye ledninger og kontakter. Maling, nye fliser og nytt kjøkkengulv har jeg gjort selv.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
- Beskriv: Vet ikke om fellesutgiftene skal økes, men borettslaget har planlagt diverse utbedringer fremover.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur og bærende konstruksjoner oppført i betong. Yttervegger oppført i betong og dels bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein, fasadeplater og malt trekledning. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass i PVC. Vinduer er av type fastkarm, og toppsving og det registreres datostempling fra 1995. Ytterdør i brannklasse B30, ukjent årstall. Boligen har utkraget balkong med takoverbygg mot vest på 10kvm. Balkongen er oppført i stålkonstruksjon, terrassebord på gulv og rekkverk i aluminium og plater, yttervegg med malt trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp eller lignende.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Flislegging av vegger er ufagmessig gjennomført, spesielt rundt rørføringer og mot dør hvor det også mangler flis under terskel
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Avtrekksventil viser lite tegn til funksjon på befaringsdagen, ukjent om denne er tilkoblet mekanisk-anlegg i blokken. Ved mangelfull luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler

1.1.2 Bad Overflate gulv
-Fallforhold rundt sluk kan ikke konstateres å være tilstrekkelig uten å flytte/demontere deler av kabinett
-Dels sprang/ujevne fliser. Gulvfliser er ikke fagmessig montert

-Det registreres oppbrett med membran mot terskel, denne er synlig og det mangler flis utenpå. Membran/tettesjikt kan være sårbar for skader og kan sprekke opp over tid

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
-Ukjent utførelse med membran mot terskel. Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

4.1 Vinduer og ytterdører
-Det registreres noe tidligere fuktpåkjenninger på innside av foringer, enkelte foringer har mindre sprekkdannelser som kommer av vanninntrengning på grunn av utette løsninger av utvendig tettning/omramming. Selger opplyser om at vinduer vedlikeholdes av boretteslaget
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Anlegget innvendig er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i gulv- og veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Punktet må kunne sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.2 ved oppussing

6.3 Ventilasjon
-Bad, vaskerom og wc har ingen mekanisk avtrekk. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft
trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Det er heller ikke etablert tilluft til
disse rommene. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

Bygningsdeler som har fått TG3:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre sluk av soil under kabinett. Det er heller ingen slukrist over sluket og ingen tegn til mansjett eller membran/tettesjikt. Utett overgang mellom sluk og membran/tettesjikt vil gjøre tilstøtende/underliggende konstruksjoner sårbar ved en evt. lekkasje på gulv
-Løsning rundt rørføringer er ufagmessig utført og det mangler mansjetter, samt manglende membran på minst 25mm over ferdig gulv ved røropplegg fra gulv
-TG-3 setts på bakgrunn av overnevnte forhold. Vær oppmerksom på at badet er ufagmessig gjennomført og ikke dokumentert. Badet må påregnes oppgradert for å tåle videre fremtidig bruk
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre sluk av soil, slukrist er også løs med ingen tegn til mansjett eller

membran/tettesjikt. Utett overgang mellom sluk og membran/tettesjikt vil gjøre tilstøtende/underliggende konstruksjoner sårbar ved en evt. lekkasje på gulv -TG-3 setts på bakgrunn av overnevnte forhold. Vær oppmerksom på at vaskerommet er ufagmessig gjennomført og ikke dokumentert. Rommet må påregnes oppgradert for å tåle videre fremtidig bruk
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer på oppholdsrom

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3036,- kr. Gjennomsnittlig strømkostnad har vært på kr 253 pr. mnd de siste 12 mnd.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 944,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.944,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 6.494,-
Mediaprodukter 450,-

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, varmtvann, oppvarming, vaktmester, gartner/snøbrøyting, trappevask, renter og avdrag på felles lån, kabel TV, internett, og det vesentligste av vedlikehold av fellesarealer.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 704 299,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 817 196,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er tegnet kollektivavtale med Canal Digital på grunnpakke og basispakke for internett, som ligger i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Det ble vedtatt på ekstra ordniær GF den 14.02.24 at vvs anlegget skal strømpetrekkes. Det finansieres 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

Borettslaget opplyser om følgende fremtidige planer:

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

2025-2027: løpende garasjerehabilitering (kontinuerlig).
2025: fullføring av VVS rehabilitering.
2025: 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

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den fra den dagen borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 151 000,- pr. 01.05.2025

Borettslaget har to lån:
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: * HANBA1-94837151184
Type: A
Restsaldo: 29.815.000,-
Restløpetid: 8 år
Term pr. år: 12
Avdr. frihet til og med: 01.12.2026
Type rente: Flyt
Rente: 5,45 %

Lånenr: * HUS602-1141156120
Type: A
Restsaldo: 906.073,-
Restløpetid: 8 md.
Term pr. år: 2
Avdr. frihet til og med:
Type rente: Flyt
Rente: 4,62 %

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenr: HANBA1-94837151184
Restsaldo: 145.920,-
Kapitalkostnader: 663,-
Avdragsfrihet til og med: 01.12 2026
Estimert endring etter avdragsfrihet: 1587,-

Lånenr: HUS602-1141156120
Restsaldo: 4435,-
Kapitalkostnader: 651,-
Avdragsfrihet til og med:
Estimert endring etter avdragsfrihet:

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 5 931 370,-

Underskuddet kommer hovedsakelig av:
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

Budsjettet for inneværende år legger til grunn overskudd på kr. 2 666 614,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Se punkt 7 i vedtektene

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 78963210

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 36 067 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet felles tomt i borettslag, med grøntarealer, lekeplass og parkeringsplasser. Tomten er romslig og utgjør totalt 36 067 m^2. Området fremstår som stille og rolig, med gangavstand til både dagligvare, skole og fine turområder. Gode solforhold og åpen beliggenhet.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Theodor Kollers vei 11C ligger i et rolig og hyggelig borettslag i Gamle Fredrikstad. Leiligheten ligger i 3. etasje i en større blokkbebyggelse. I nærområdet finner du blant annet dagligvarebutikker, skoler, barnehager, apotek og legekontor. Området er godt betjent av offentlig transport med flere busslinjer i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Det tar ca 7-10 minutter å komme til Fredrikstad sentrum med buss eller bil. Eiendommen ligger også i nærheten av Gamlebyen i Fredrikstad, som er kjent for sin historiske betydning og godt bevarte festningsverk. Gamlebyen tilbyr et bredt utvalg av nisjebutikker, gallerier, kafeer og restauranter, samt flere kulturelle arrangementer og festivaler gjennom året. Området rundt blokkene er velholdt og består av velstelte plener og frodig grøntområde. Det er også flotte turmuligheter og parker i nærheten, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. 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.

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

Eiendommern er regulert og omfattes av reguleringsplan 48 Løkke nr 38c. Haugsten med formål bebyggelse og anlegg.
Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål boligbebyggelse.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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.

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 020,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 20 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -5 000,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-

Samlet skal selger betale kr. 135 130,- 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 22. mai 2025

Ansvarlig megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS

Vedlegg

Theodor Kollers vei 11C

Theodor Kollers vei 11C

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 0.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol... 386 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Childrens International School... 231 elever, 12 klasser	5 min 2.7 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	6 min 2.8 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	6 min 3.2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

Offentlig transport

Lundheim rv. 22 Linje 2, 7, 101, 199	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

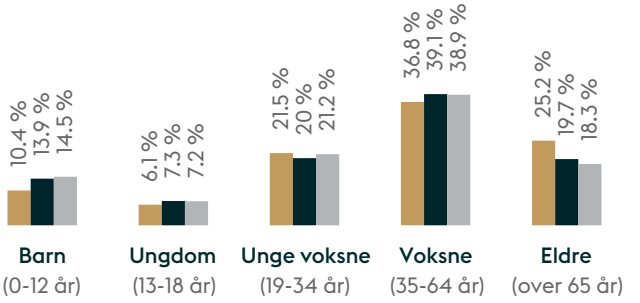
Barnehager

Nabbetorp barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 1 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	17 min 1.6 km
Begby Doremi barnehage (1-5 år... 65 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Joker Langvik - Gml.fredrikstad	5 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

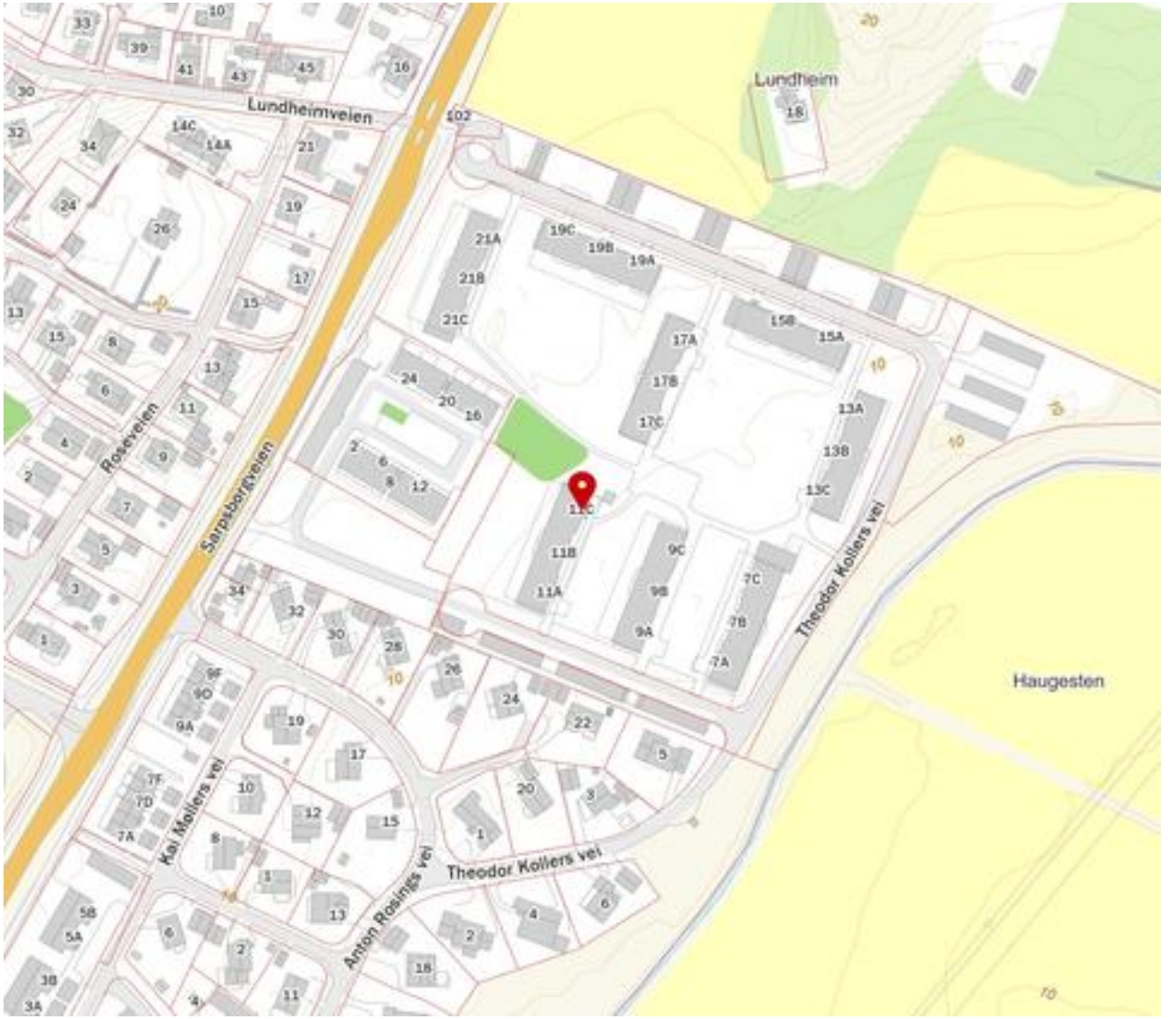
Sport

Oldenborgbekken balløkke	4 min
Åbyggeveien balløkke	8 min
Actic Kongstenhallen	5 min
Expressgym Sellebakk	6 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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Theodor Kollers vei 11C
1637 Gamle Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 22/05/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:303, Bnr: 1315
Hjemmelshaver:	Inger Lise Engen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	69
Byggeår:	1971
Tomt:	36 067 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Inger Lise Engen
Befaringsdato:	09.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borrettslaget og området er pent opparbeidet med gressplener, parkeringsplasser og lekeplass. Leiligheten ligger i 3.etasje med fin utsikt mot nærområdet.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur og bærende konstruksjoner oppført i betong. Yttervegger oppført i betong og dels bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein, fasadeplater og malt trekledning. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass i PVC. Vinduer er av type fastkarm, og toppsving og det registreres datostempling fra 1995. Ytterdør i brannklasse B30, ukjent årstall. Boligen har utkraget balkong med takoverbygg mot vest på 10kvm. Balkongen er oppført i stålkonstruksjon, terrassebord på gulv og rekkverk i aluminium og plater, yttervegg med malt trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp eller lignende.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
3-roms leilighet liggende i 3.etasje. Leiligheten har gjennomgått periodiske moderniseringer/oppgraderinger siden byggeår og fremstår med normal standard og normal slitasje. Nåværende eier har utført mindre påkostninger på kjøkken. Enkelte rom/bygningsdeler med behov for oppgradering i nær fremtid.

ANNET:
OPPVARMING:
-Fjernvarme via radiatorer på oppholdsrom

BOD OG PARKERING:
-Parkering etter borettslaget bestemmelser
-Bod i kjeller på 4kvm

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
3.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad og wc-rom
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett, korkvinyl på kjøkken, fliser på bad, vaskerom og wc-rom

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:

-Nye ledninger og kontakter på kjøkkenet, utført av Slevik Elektriske
-Rørfornying/strømper i eldre avløpsrør, utført i 2025 i regi av borettslaget
-Montert ekstra kjøkkeninnredning og ny ventilator. Slevik elektriske ordnet nye ledninger og kontakter. Maling, nye fliser og nytt kjøkkengulv er utført på egeninnsats

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-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.

FELLESKOSTNADER:
Det opplyses om at det betales Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.944,– pr. md.

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje	86			10	79	7
Kjeller		4				4
SUM BYGNING	86	4		10	79	11
SUM BRA	90					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
3.etasje:
-Gang, wc-rom, bad, vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken og 2 boder

BRA-e:
3.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Bod

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Takhøyden er 2,45 - 2,48 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i boligen viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

GULV:
-Normal slitasje
-Dels større glipper mellom fotlister og parkettgulv, spesielt i stue

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje. Eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:
-Separat wc-rom med gulvmontert toalett og servant

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Selger

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

22/05/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Alder på badet er ikke kjent.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap og dusjkabinett. Avtrekksventil i vegg.

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

Merknader:
-Flislegging av vegger er ufagmessig gjennomført, spesielt rundt rørføringer og mot dør hvor det også mangler flis under terskel
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Avtrekksventil viser lite tegn til funksjon på befaringsdagen, ukjent om denne er tilkoblet mekanisk-anlegg i blokken. Ved mangelfull luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det er målt ledende fall fra vegger og dør mot kabinett, noe begrenset å måle fallforhold rundt sluk uten å demontere deler av kabinettet

Merknader:
-Fallforhold rundt sluk kan ikke konstateres å være tilstrekkelig uten å flytte/demontere deler av kabinett
-Dels sprang/ujevne fliser. Gulvfliser er ikke fagmessig montert
-Det registreres oppbrett med membran mot terskel, denne er synlig og det mangler flis utenpå. Membran/tettesjikt kan være sårbar for skader og kan sprekke opp over tid

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Type membran er ikke kjent, utførelse er ikke dokumentert.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Eldre sluk av soil under kabinett. Det er heller ingen slukrist over sluket og ingen tegn til mansjett eller membran/tettesjikt. Utett overgang mellom sluk og membran/tettesjikt vil gjøre tilstøtende/underliggende konstruksjoner sårbar ved en evt. lekkasje på gulv
-Løsning rundt rørføringer er ufagmessig utført og det mangler mansjetter, samt manglende membran på minst 25mm over ferdig gulv ved røropplegg fra gulv
-TG-3 setts på bakgrunn av overnevnte forhold. Vær oppmerksom på at badet er ufagmessig gjennomført og ikke dokumentert

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Alder på vaskerommet er ukjent.

Fliser på vegger og malt slett himling. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv, sluk under utslagsvask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk

Merknader:
-Ukjent utførelse med membran mot terskel. Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Type membran er ukjent, utførelse er ikke dokumentert.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(gang) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Eldre sluk av soil, slukrist er også løs med ingen tegn til mansjett eller membran/tettesjikt. Utett overgang mellom sluk og membran/tettesjikt vil gjøre tilstøtende/underliggende konstruksjoner sårbar ved en evt. lekkasje på gulv
-TG-3 setts på bakgrunn av overnevnte forhold. Vær oppmerksom på at vaskerommet er ufagmessig gjennomført og ikke dokumentert

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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

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

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

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

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

Alder og type kjøkken er ikke kjent.

Tapetserte vegger med fliser over benk, malt slett himling og korkvinyl på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i heltre med nedfelt vask. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med mekanisk ventilator i overskap.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass i PVC. Vinduer er av type fastkarm, og toppsving og det registreres datostempling fra 1995. Ytterdør i brannklasse B30, ukjent årstall.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-Det registreres noe tidligere fuktpåkjenninger/sprekkdannelser på innside av foringer som har kommet av dårlig tettning/fug utvendig, vinduer vedlikeholdes også av borettslaget
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har utkraget balkong med takoverbygg mot vest på 10kvm. Balkongen er oppført i stålkonstruksjon, terrassebord på gulv og rekkverk i aluminium og plater, yttervegg med malt trepanel.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger registrert av undertegnede på befaringsdagen

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast og soil. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Selger opplyser om at det er utført rørfornying (strømper) av avløpsrør i blokka, dette ble ferdigstilt i 2025 i regi av borrettslaget

Merknader:
-Anlegget innvendig er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i gulv- og veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Punktet må kunne sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.2 ved oppussing

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ingen bereder i boligen.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Bad, vaskerom og wc har ingen mekanisk avtrekk. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Det er heller ikke etablert tilluft til disse rommene. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang, sikringsskap som tilhører boligen er nærmest inngangsdør. Anlegget er utenpåliggende og skjult, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger opplyser om at det er nye ledninger og kontakter på kjøkkenet, utført av Slevik Elektriske

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999 og det er utført installasjoner i nyere tid

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1969. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Det var tidligere dør mellom vaskerom og kjøkken, døren er tettet igjen i senere tid. Endringer er ikke meldepliktig da det berører hoveddeler av boligen

FERDIGATTEST:
-Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver

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

PIPE/ILDSTEDER:
-På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Flislegging av vegger er ufagmessig gjennomført, spesielt rundt rørføringer og mot dør hvor det også mangler flis under terskel
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Avtrekksventil viser lite tegn til funksjon på befaringsdagen, ukjent om denne er tilkoblet mekanisk-anlegg i blokken. Ved mangelfull luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler

1.1.2 Bad Overflate gulv
-Fallforhold rundt sluk kan ikke konstateres å være tilstrekkelig uten å flytte/demontere deler av kabinett
-Dels sprang/ujevne fliser. Gulvfliser er ikke fagmessig montert
-Det registreres oppbrett med membran mot terskel, denne er synlig og det mangler flis utenpå. Membran/tettesjikt kan være sårbar for skader og kan sprekke opp over tid

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
-Ukjent utførelse med membran mot terskel. Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

4.1 Vinduer og ytterdører
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Anlegget innvendig er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i gulv- og veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Punktet må kunne sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.2 ved oppussing

6.3 Ventilasjon
-Bad, vaskerom og wc har ingen mekanisk avtrekk. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Det er heller ikke etablert tilluft til disse rommene. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre sluk av soil under kabinett. Det er heller ingen slukrist over sluket og ingen tegn til mansjett eller membran/tettesjikt. Utett overgang mellom sluk og membran/tettesjikt vil gjøre tilstøtende/underliggende konstruksjoner sårbar ved en evt. lekkasje på gulv
-Løsning rundt rørføringer er ufagmessig utført og det mangler mansjetter, samt manglende membran på minst 25mm over ferdig gulv ved røropplegg fra gulv
-TG-3 setts på bakgrunn av overnevnte forhold. Vær oppmerksom på at badet er ufagmessig gjennomført og ikke dokumentert
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre sluk av soil, slukrist er også løs med ingen tegn til mansjett eller membran/tettesjikt. Utett overgang mellom sluk og membran/tettesjikt vil gjøre tilstøtende/underliggende konstruksjoner sårbar ved en evt. lekkasje på gulv
-TG-3 setts på bakgrunn av overnevnte forhold. Vær oppmerksom på at vaskerommet er ufagmessig gjennomført og ikke dokumentert
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Engen, Inger Lise	9578-5995-4-93997	2025-05-15 14:37:26

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
15. mai 2025

Oppdragsnummer
30-0147/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Inger Lise Engen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Slevik elektriske. Nye ledninger og kontakter på kjøkkenet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har egen plass med ladere.

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: Borettslaget har ordnet. "Strømpe i rør i 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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadde snekker her fra Mitt anbud, men husker ikke firmanavn. Satte opp mer kjøkkeninnredning og ny ventilator. Slevik elektriske ordnet nye ledninger og kontakter. Maling, nye fliser og nytt kjøkkengulv har jeg gjort selv.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har vært her nå i forbindelse med salget.

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? Salgsoppgaven da jeg kjøpte.

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?
Ja

Beskriv: Vet ikke om fellesutgiftene skal økes, men borettslaget har planlagt diverse utbedringer fremover.

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

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

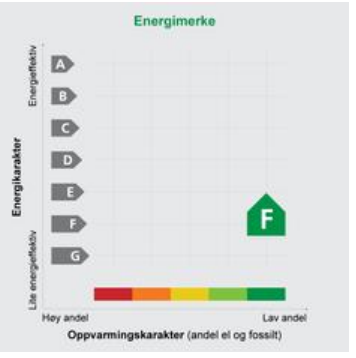
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 30-0147/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Theodor Kollers Vei 11 c
Postnr	1637
Sted	Gamle Fredrikstad
Andels-/leilighetsnr.	69 / 69
Gnr.	303
Bnr.	1315
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1090504
Dato	23.01.2020



Innmeldt av	Sanita Badzar

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Theodor Kollers Vei 11 c
Postnr/Sted: 1637 Gamle Fredrikstad
Leilighetsnummer: 69
Bolignr:
Dato: 23.01.2020 20:37:31
Energimerkenummer: A2020-1090504
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Sanita Badzar

Gnr: 303
Bnr: 1315
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

8504886 3537/69 08.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.05.2025.

Boligselskap:	3537 Haugsten Borettslag
Organisasjonsnr:	950.127.848
Andelseier:	Inger Lise Engen
Leieobjektnr:	69
Adresse:	Theodor Kollers Vei 11 C, 1637 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	69
Borettsinnskudd:	kr 15.500,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78963210.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har garasjer. 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-94837151184	A	29.815.000,-	8 år	12	01.12.2026	Flyt	5,45%
* HUS602-1141156120	A	906.073,-	8 md.	2		Flyt	4,62%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.944,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.494,-
Mediaprodukter	450,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.635,-	6.351,-	5.200,-	104.523,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBA1-94837151184	145.920,-	663,-	01.12.2026	1.587,-
* HUS602-1141156120	4.435,-	651,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 151.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle 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 Theodor Kollers Vei 21 C, 1637 GAMLE FREDRIKST, e-post: christer3016@hotmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. **FORSLAG**

   Rehabilitering av avløpsrørene med strømpe eller Utskifting av vann- og avløpsrør inkl. våtromsrehabilitering.
   Det skal gjøres en avstemming om overnevnte. Saken er beskrevet på neste side og i påfølgende vedlegg. Saken beskrives med alternativ 1 og 2, OBOS prosjekt AS gir sin tekniske anbefaling og deretter kommer styrets innstilling.
   Avstemmingen vil bli utført skriftlig og det alternative som får flest avgitte stemmer, avgjør valget av løsning. Se neste side for utfyllende saksbeskrivelse og påfølgende vedlegg.

Fredrikstad 08.02.2023
I styret for Haugsten Borettslag

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

Willy Johannes Haakafoss/s/ Einar Johannessen/s/

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

Saksbeskrivelse sak 2: Rehabilitering av avløpsrørene med 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

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

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

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

Se vedlegget for mer utfyllende forklaring

Styrets innstilling
Styret bygger sin vurdering på følgene,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt starter ved stoppekran (vanninntak i leilighet).

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

Borettslaget vil utarbeide en plan for fremtidig vedlikehold av tappevannsrør.

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

Konklusjon:

Styrets innstilling er strømpetrekking (alternativ 1).

Haugsten Borettslag
Rehabilitering av sanitærinstallasjoner

Innledning

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

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

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

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

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

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

Alternative utbedringsmetoder.

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

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

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

Alternativt 1 – RELINING (strømpetrekking)

Rehabilitering av avløpsrørene med strømpeforing

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

Denne tilnærmingen reduserer behovet for å grave opp eksisterende rør, noe som minimerer forstyrrelsen for beboere. Relining gir også en raskere gjennomføringstid sammenlignet med fullstendig 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, samt der også vannrørene har dokumentert god gjenværende levetid.

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

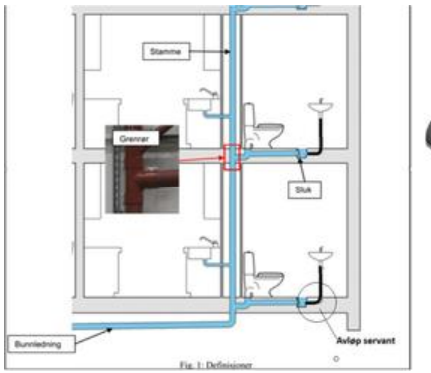


Fig. 1: Definisjoner



Fig. 6: Eksempel på relining

Kritiske grensesnitt ved Relining

Overgang rør, sluk og tettesjikt.

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

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

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



Fig. 16: Støpejernsluk med penslet belegg av polyester



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

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



Bilde saksett fra olimb.no/rørfornying

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

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

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

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

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

Fordeler med Relining

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

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

Ulemper med Relining

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

Kostnader

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

Alternativt 2 - FULL VVS

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

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

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

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

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

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

Fordeler med FULL VVS

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

Ulemper med FULL VVS

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

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

SINTEF – Hva sier de?

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

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

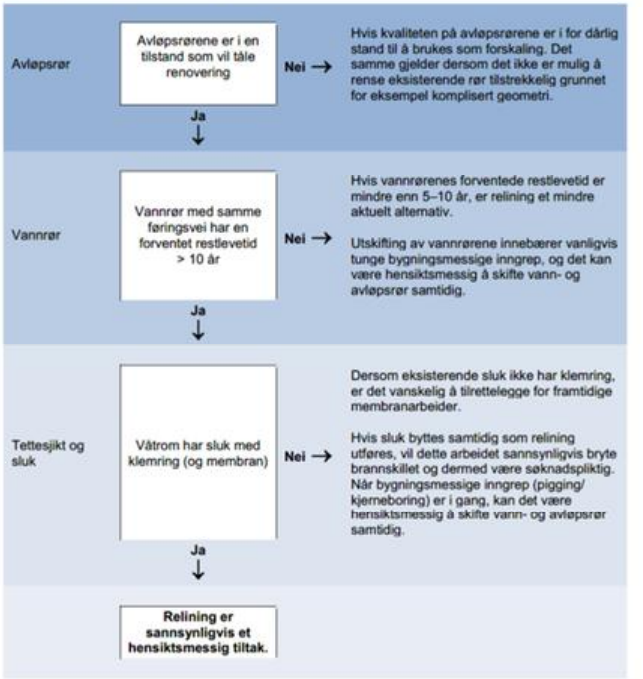
7 Helhetsvurdering av utbedringstiltak

7.1 Tilstandsanalyse

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

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

Tabell 17: Forutsetninger for rørføring



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

OBOS Prosjekt As sin tekniske vurdering

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

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

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

**Se utfyllende informasjon under konklusjon.*

Konklusjon

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

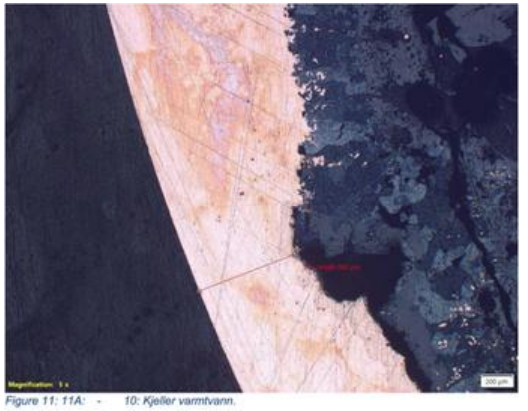


Figure 11: 11A: - 10: Kjeller varmtvann.

Bilde sakset fra KIWA rapport

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

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

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

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

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

Rapport
Report

kiwa

Oppdragsgiver *Client*	Utførende enhet/lab. *Department/laboratory responsible*
OBOS Prosjekt AS Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 Oslo	Kiwa AS Materials Technology, Kongsberg

Rapportnr. *Report no.*

23NO-00295OR01

Tittel *Title*

Restlevetidsvurdering av vannrør

Dato utgitt *Date Issued*	Utarbeidet av *Prepared by*	Godkjent av *Approved by*	Innleveringsdato for prøve *Date of receipt of test object*
24.01.2024	Kristin Brandt	Jens Fredrik Blegstad	06.10.2023
Dato(er) testet *Date(s) Tested* *12.12.2023 – 22.01.2024*	Kristin Brandt	Jens Fredrik Blegstad	**Prøvetaking utført av Kiwa** *Sampling by Kiwa* Nei *No*
Revisjonsnr. *Revision no.* 01	**Konfig.kont.** *Config.contr.* Ja *Yes*	**Antall sider** *No. of pages* 38	**Ant. vedlegg** *No. of append.* 1
Kopi nr. *Copy no.*	**Akkreditert test (ISO 17025)** *Accredited test (ISO 17025)* Nei *No*	**Kundens ref.** *Client's ref.* Andre Hauge Aanes	**Bestillingsnr.** *Order no.*

Fordeling *Distribution*

Client

Revisjonskommentar *Revision Comment*

En setning i konklusjonen er endret for å fjerne misvisende levetidsestimat.

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

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

Kiwa AS

Postadresse:
Postboks 141 Økern
NO-0509 Oslo

Besøksadresse:
Kabelgaten 2,
NO-0580 Oslo

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

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

Contents

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

1. Sammendrag

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

2. Referansedokumenter

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

3. Testprosedyre

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

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

4. Resultater

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



Figure 1: Rørdelene som mottatt.

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

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

Table 1: Oversikt over korrosjonsdybde i hver av prøvene.

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

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

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

5. Konklusjon

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 1: Makrobilder

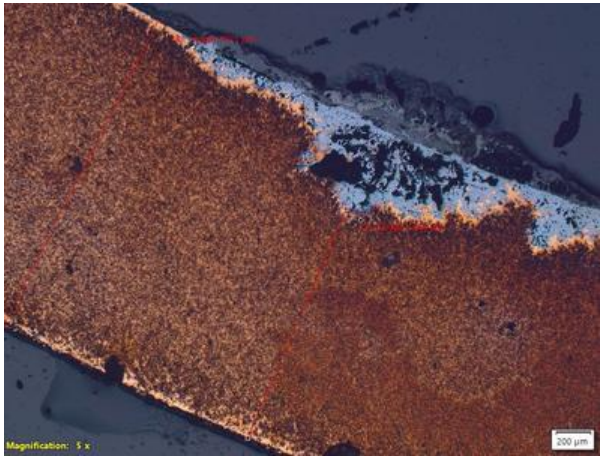


Figure 2: 7A: - 1: WC-rom kjeller.

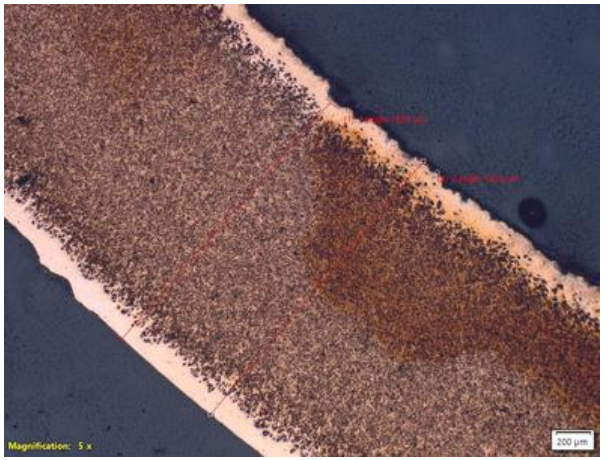


Figure 3: 7A: - 2: H0301 WC-rom.

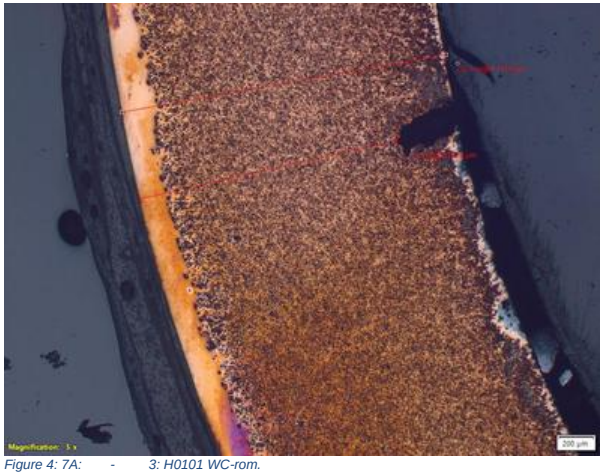


Figure 4: 7A: - 3: H0101 WC-rom.

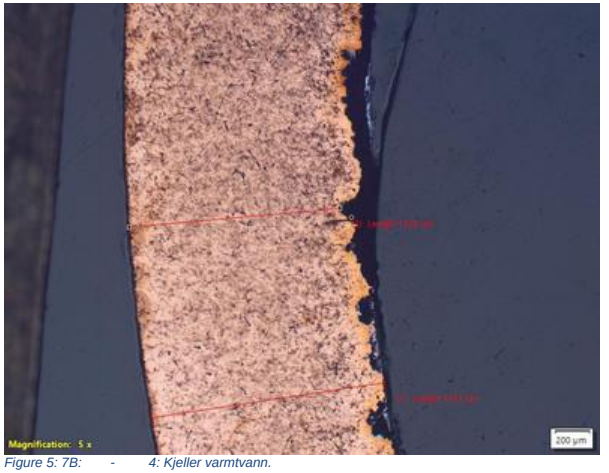


Figure 5: 7B: - 4: Kjeller varmtvann.

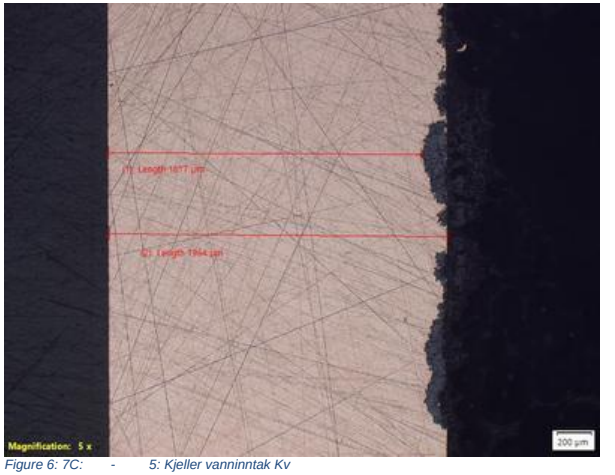


Figure 6: 7C: - 5: Kjeller vanninntak Kv

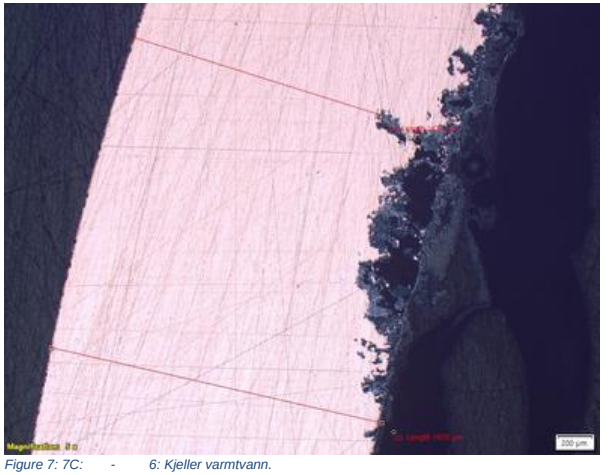


Figure 7: 7C: - 6: Kjeller varmtvann.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Haugsten Borettslag

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

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

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Haugsten Borettslag

…….. ……
Eiers signatur **(Dato)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
8. april 2025 kl. 18:00, Zoe kirken - Livets ord.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGSTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Wiggo Krogstad skal lede møtet

Forslag til vedtak

Wiggo Krogstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sara Hermansen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Haugsten Borettslag.pdf
2. 3537 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christer Alme

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

- Einar Johannessen
- Sara Hermansen

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

- Tea Gulliksen
- Thor Andersen

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

- Geir Weme Nilsen
- Marita Andersen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Christer Alme

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

- Sara Hermansen

Vedlegg

1. Valgkomiteens Innstilling 2025.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 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 2024:

VVS – prosjekt

Status fra prosjektleder Obos Prosjekt, Ragnar Englund ang vvs prosjekt:

Arbeider med rørfornying pågår for fullt og vi har nå gjennomført rørfornying for blokk 21, 17, 13 og 11, blokk 9 pågår i skrivende stund.

Arbeidene går stort sett som planlagt, men vi har møtt på utfordringer med dimensjonsendringer og retningsforandringer på rør som ligger innstøpt i betongkonstruksjoner.

Arbeid med rørfornying kan kun utføres vertikalt for lengre rørstrekk. For å komme til vertikale føringer har det vært behov for omfattende piggearbeider i kjellertak for alle bygningene. Piggearbeidene er krevende pga veldig hard betong og for ikke å slite ut arbeiderne med bruk av håndverktøy har det vært nødvendig å bruke piggerobot.

I blokk 9 i oppgang A, B og C har vi i tillegg møtt på asbest i et begrenset omfang. Arbeid med asbest er tidkrevende, da det krever ekstra tildekking, beskyttelse, rengjøring og sanering. Vi håper dette var et engangstilfelle, men vi gjør nødvendige undersøkelser i de neste blokkene for å være i forkant med nødvendig planlegging.

Selv om vi har møtt på disse utfordringene så er prognosene gode. Det ser ut til at vi holder oss innenfor budsjett og det ser ut til at vi klarer å opprettholde kontraktsfestet sluttdato, selv om det er noen justeringer i fremdrift underveis. Vi har fortsatt som mål å være ferdige i uke 51 i år.

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.

Velferdsrommet

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

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

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

Det har blitt kjøpt inn en ny fryser til velferdsrommet da den gamle var moden for utskiftning.

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.

LHL har plassert ut en hjertestarter på veggen ved vaktmesters kontor.

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 også i 2024 skiftet skadd teglstein på en av blokkene. Årlige Rusken aksjonen var også i 2024 en skikkelig arbeidsøkt for vårt vaktmesterteam, hvor spesielt mange eierløse sykler ble fjernet fra fellesarealene.

Krevende oppgaver har det spesielt vært for vaktmester i klargjøring av kjellerne for boder til OLIMB og beboere i VVS-prosjektet – Rørfornying. Hittil gjelder det for de 5 blokkene som er igangsatt.

Garasjer

Garasjer leies ut etter venteliste som blir administrert av styret og fakturert av Obos

Økonomi

Økonomistyring er en fast behandlingspost på styremøtene.

I tillegg til dette blir alle innkommende regninger kontrollert av to styremedlemmer.

Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling har vi i 2024 tatt opp et nytt lån i Handelsbanken med en ramme på 50 millioner, Dette inkluderer 30 millioner som er vedtatt til VVS prosjekt og 20 millioner i refinansierte eksisterende lån. Lånet vil utbetales i 3 omganger for å holde rentekostnadene nede.

Styret har valgt å bruke borettslagets eksisterende egenkapital for å dekke kostnader frem til lån utbetales, på grunn av dette viser årsregnskapet en kraftig reduksjon av egenkapital.

Mediaavtale

Borettslaget har per i dag en avtale med Telenor for levering av internett og TV til alle andeler. Som en del av en kostnadseffektiviseringsprosess har styret inngått en intensjonsavtale med OBOS OpenNet som ny leverandør av internett etter utløpet av avtalen med Telenor. Dette innebærer også et skritt bort fra obligatorisk lineær-TV for alle beboere, noe som vil redusere borettslagets kostnader knyttet til TV-abonnement for andelseiere som ikke benytter seg av tjenesten.

Vask av oppganger

I mai inngikk borettslaget en avtale med Cares AS som nytt renholdsfirma for vask av trapper og oppganger i borettslaget.
Dette firmaet har ikke klart å levere den tjenesten de har lovet og etter en lang prosess der det har blitt lovet forbedringer har veldig lite skjedd.
Vi har nå avsluttet kontrakten med dette renholdsfirmaet på bakgrunn av kontraktsbrudd fra deres side.

Styret inngår nå en avtale med Renholdsbedriften AS som vil ta over vask fremover.

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 2024

1. Oppgradert alle oppgangslys til nye automatiske LED lamper.

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

3. Noe oppmerking av parkeringsplasser,

4. Skjært ut åpning til jordkjeller

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

6. Batteriskift i alle branndetektorer og brannsentraler.

7. Utskifting av elektrisk utstyr i kjellerne; Taklamper, brytere, kontakter og koblingsbokser. Utbedring av EL avvik. Det eksisterende var gammelt, og vi har hatt et par episoder med røykutvikling i kjellere på grunn av dette.

8. Lekeplassen; Flytting av vippehuske til fjernet apparat.

9. Det skal etableres parsellhager for hageinteresserte andelseiere våren 2025

10. Planene er lagt for en bocciabane

11. Utført befaring av ventilasjon, Ingen behov for rens, ny befaring om 2-3 år.

Styret har utarbeidet en oppdatert liste for vedlikehold som burde utføres

1. Fuktskade kjellere: Støping av 6 kjellergulv

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

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

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

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.

IKT-avtale for elektrokontroll

Alle skriftlige klagesaker fra beboere styrebehandles.

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

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

Fremtidige planer

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

2025-2027: løpende garasjerehabilitering (kontinuerlig).

2025: fullføring av VVS rehabilitering.

2025: 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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 12. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 996 172**	**8 737 691**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 931 370	2 921 876
Tilbakeføring av avskrivning	17	42 670	82 013
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	17	8 774	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-160 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-22 302 187	-2 739 271
Tillegg for nye langsiktige lån	20	19 815 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-12 239	-6 845
Reduksjon langsiktig fordring		0	709
Økning langsiktig fordring		-24 026	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-8 563 378**	**258 482**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**432 794**	**8 996 172**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 658 432	10 784 152
Kortsiktig gjeld	-5 225 638	-1 787 980
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**432 794**	**8 996 172**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 594 671	14 198 782	17 172 000	17 336 614
Garasjer	10,2	324 303	0	329 004	329 000
Ladeinntekter EL-bil	3	47 603	9 497	10 000	10 000
Salg anleggsmidler		46 226	0	0	0
Andre inntekter	3	153 639	50 865	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 166 442**	**14 259 144**	**17 511 004**	**17 675 614**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-852 308	-802 313	-952 600	-902 000
Styrehonorar	5	-357 000	-296 015	-357 000	-357 000
Avskrivninger	17	-42 670	-82 013	-204 000	-204 000
Revisjonshonorar	6	-13 625	-11 500	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-9 200	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-345 000	-417 410	-417 410	-438 000
Konsulenthonorar	7	-63 156	-82 383	-110 000	-110 000
Kontingenter		-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-11 701 336	-1 403 966	-33 190 000	-3 196 000
Forsikringer		-677 935	-565 933	-629 940	-754 000
Kommunale avgifter	9	-2 738 795	-2 282 664	-2 089 067	-2 670 000
Garasjer	10,2	-58 431	-33 406	0	0
Energi/fyring	11	-2 625 822	-2 797 185	-3 250 000	-3 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 117 878	-1 038 442	-1 200 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	12	-488 980	-556 425	-649 500	-659 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 134 136**	**-10 411 654**	**-43 104 517**	**-13 844 000**
DRIFTSRESULTAT		**-4 967 694**	**3 847 491**	**-25 593 513**	**3 831 614**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	334 067	263 022	52 000	52 000
Finanskostnader	14	-1 297 743	-1 188 637	-3 089 840	-1 217 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-963 676**	**-925 615**	**-3 037 840**	**-1 165 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 931 370**	**2 921 876**	**-28 631 353**	**2 666 614**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 921 876		
Fra opptjent egenkapital		-5 931 370	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	54 347 657	54 347 657
Tomt		5 659 941	5 659 941
Leiligheter/lokaler	16	516 051	516 051
Andre varige driftsmidler	17	192 486	83 930
Miljøbankkonto, øremerket		380 157	323 168
Langsiktige fordringer	18	31 500	7 474
SUM ANLEGGSMIDLER		**61 127 792**	**60 938 221**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 186	0
Forskuddsbetalte kostnader		109 314	129 128
Andre kortsiktige fordringer	19	6 744	0
Driftskonto OBOS-banken		1 343 570	2 821 352
Sparekonto OBOS-banken		4 168 270	7 809 688
Innestående i andre banker		20 349	23 984
SUM OMLØPSMIDLER		**5 658 432**	**10 784 152**
SUM EIENDELER		**66 786 224**	**71 722 373**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 210 * 100		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		36 987 349	42 918 719
SUM EGENKAPITAL		**37 008 349**	**42 939 719**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	21 356 291	23 843 478
Borettsinnskudd	21	2 836 000	2 836 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	359 946	315 196
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 552 237**	**26 994 674**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 318 548	687 764
Skyldige offentlige avgifter	23	43 841	47 324
Påløpte renter		59 904	169 665
Påløpte avdrag		743 818	824 959
Annen kortsiktig gjeld	24	59 527	58 268
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 225 638**	**1 787 980**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 786 224**	**71 722 373**
Pantstillelse	25	82 686 000	58 036 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad,05.03.2025
Styret i Haugsten Borettslag

Christer Alme — Svein Andersen — Willy J. Haakafoss

Sara M. Karlsson Hermansen — Einar Johannessen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 480 943
Kabel-TV	1 113 627
Garasjeleie	337 312
Blkonglån	101
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 931 983**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-13 009
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 918 974**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	4 215
ENOVA - TILSKUDD TIL PROSJEKT	107 955
Kreditnote forsikring 2023	10 535
Nøkler	863
Premie på OBOS messe i Høst 2023	19 875
Skadeutlegg forsikring	10 196
Ladeinntekter EL-bil	47 603
SUM ANDRE INNTEKTER	**201 242**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-546 053
Overtid	-37 542
Påløpte feriepenger	-59 527
Fri bil, tlf etc.	-502
Arbeidsgiveravgift	-149 576
Pensjonskostnader innskudd	-38 086
AFP-pensjon	-9 262
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-841
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Personalforsikring	-1 642
Arbeidsklær	-6 777
SUM PERSONALKOSTNADER	**-852 308**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 357 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 339, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-24 569
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 588
SUM KONSULENTHONORAR	**-63 156**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Olimb Rørf AS: Bytting av rør	-7 567 255
Slevik Elektro AS: Elektro anlegg elektroteknikk	-631 166
Kiwa AS: Sjekk av rør	-117 000
Obos Prosjekt: Administrasjon	-571 004
Norgesnett: Gebyr	-4 323
Torbjørn Lemtun AS: Takarbeider	-112 648
Utstyr til midlertidig bopel bebor.	-11 170
Borge Rør AS: Taksluk løsning	-55 585
Lightmakers AS: LED lamper	-440 667
Husleie	-131 175
Martinsen AS: Vaskemaskin	-9 998
XL Utleie AS: Utleie maskin	-24 879
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-9 676 870**
Drift/vedlikehold bygninger	-529 821
Drift/vedlikehold VVS	-307 768
Drift/vedlikehold elektro	-942 622
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 029
Drift/vedlikehold brannsikring	-210 226
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 701 336**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-609 437
Kommunale avgifter	-2 129 358
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 738 795**

NOTE: 10
GARASJER

INNGÅENDE SALDO 01.01.24		**-296 172**
INNTEKTER		
Leieinntekter		324 303
KOSTNADER GARASJER		
Drift/vedl.hold		-20 401
Reparasjoner		0
Forsikring		-7 612
Strøm og/eller nettleie		-30 418
SUM KOSTNADER GARASJER		**-58 431**
SUM GARASJER		**265 872**
Poster som kommer i tillegg til garasjeregnskap 2024 :		
Lønnskostnader inkl. feriepenger og arbeidsgiveravgift.	Inkl. i Note 4	-48 100
OBOS - banken Renter/gebyr lån 1/12	Inkl. i Note 14	-98 079
OBOS - banken Avdrag lån 1/12	Inkl. i Note 20	-90 188
SUM under andre poster.		**-236 367**
SUM GARASJER 2024		**29 505**
TOTAL SUM GARASJER 31.12.24		**-266 667**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-121 670
Fjernvarme	-2 504 152
SUM ENERGI / FYRING	**-2 625 822**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 500
Container	-24 977
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-479
Diverse leiekostnader/leasing	-18 716
Verktøy og redskaper	-12 686
Driftsmateriell	-47 324
Renhold ved firmaer	-177 086
Andre fremmede tjenester	-5 679
Kontor- og datarekvisita	-5 141
Trykksaker	-16 507
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 339
Andre kontorkostnader	-9 684
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 226
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-102 215
Bilgodtgjørelse	-1 462
Reisekostnader	-286
Bank- og kortgebyr	-3 010
Velferdskostnader	-3 811
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-488 980**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 662
Renter av sparekonto i OBOS-banken	262 866
Renter bank	16
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 523
SUM FINANSINNTEKTER	**334 067**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånHandelsbanken	-143 768
Renter og gebyr på lånHusbanken	-203
Renter og gebyr på lånHusbanken	-120 587
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-1 033 185
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 297 743**

NOTE: 15
BYGNINGER

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

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

NOTE: 16
LEILIGHETER

Lokaler	516 051
SUM LEILIGHETER	**516 051**

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfukter		
Tilgang 2019	67 444	
Avskrevet tidligere	-58 452	
Avskrevet i år	-8 991	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2019	18 375	
Avskrevet tidligere	-17 180	
Avskrevet i år	-1 194	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2019	39 375	
Avskrevet tidligere	-36 750	
Avskrevet i år	-2 625	
		0
Sandstrøer		
Tilgang 2024	47 500	
Avskrevet i år	-2 375	
		45 125
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	64 281	
Avskrevet tidligere	-64 280	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2014	131 600	
Avskrevet tidligere	-118 440	
Avskrevet i år	-4 386	
SALG	-8 774	
		0
Møbler		
Tilgang 2017	165 366	
Avskrevet tidligere	-107 411	
Avskrevet i år	-16 536	
		41 419
Traktor nr. 1		
Tilgang 2017	577 663	
Avskrevet tidligere	-577 662	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2024	112 500	
Avskrevet i år	-6 563	
		105 937
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 363 524	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**192 486**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-42 670**

NOTE: 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lån til Vaktmester Finn Erik Akselsen	6 744
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 744**

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-600 000	
Nedbetalt tidligere	592 526	
Nedbetalt i år	7 474	
		0
Husbanken (Lånenr: 11411561 10 ikke 20)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1996	-29 450 000	
Nedbetalt tidligere	26 440 400	
Nedbetalt i år	1 468 309	
		-1 541 291
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2020	-25 150 000	
Nedbetalt tidligere	4 323 596	
Nedbetalt i år	20 826 404	
		0
Handels Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 8 år 4mnd.		
Opprinnelig 2024	-19 815 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-19 815 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 356 291**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-359 946
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-359 946**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-20 349
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 492
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-43 841**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-59 527
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-59 527**

NOTE: 25
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. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Innstilling 2025.

Valgkomiteen har også i år mottatt henvendelser og forslag til kandidater foran årets valg av styremedlemmer i Haugsten Borettslag.

Dette synes vi er flott og vi ser det som et tegn på engasjement fra beboerne her på Haugsten.

Samtlige kandidater har blitt kontaktet skriftlig av komiteen, enten per mail eller sms.

Etter en gjennomgang av nominasjoner av kandidater utenom styret, satt vi igjen med to kandidater som ønsker å stille til valg som styremedlem/vara.

Valgkomiteen har i år valgt å vektlegge kontinuitet i sittende styre, og begrunner dette med viktigheten av ivaretagelse av den kompetanse og informasjon styret har tilegnet seg under pågående prosjekt med rør og avløp.

I vår innstilling for 2025 ser for oss en konstellasjon bestående av;

Styreleder: Christer Alme

Styremedlem: Einar Johannessen

Styremedlem: Sarah Hermansen

Styremedlem: Thor B. Andersen

Styremedlem: Tea Gulliksen

Vara: Geir Weme-Nilsen

Vara: Marita T. Andersen

Vår innstilling vil da innebære de to kandidatene Tea Gulliksen(13C) og Marita Tandberg Andersen(19B) i styret for kommende år. Vi begrunner dette valget basert på kandidatenes eget engasjement, samt at det vil bidra til et korrekt tverrsnitt av beboere her på Haugsten, både med tanke på alder og kjønn.

Valgkomiteen

Haugsten, 03.03.25

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.

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/

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1315	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Theodor Kollers vei 11C		
Areal:	32066.5 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	24		

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

Planopplysninger:

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

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Utskriftsdato: 22.04.2015

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7.8 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom:

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

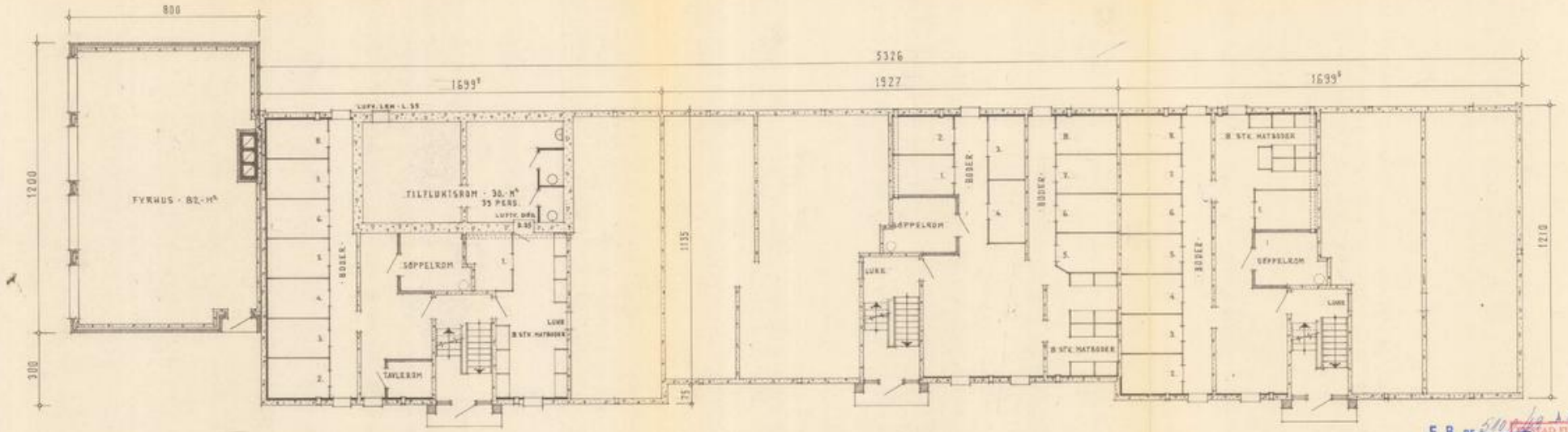
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



F. B. nr. 510 [illegible] 300

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

BLOKK - C4

OPPDR. GIVER

FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGSTEN B.R.L.

TEGN. TITTEL

KJELLERPLAN

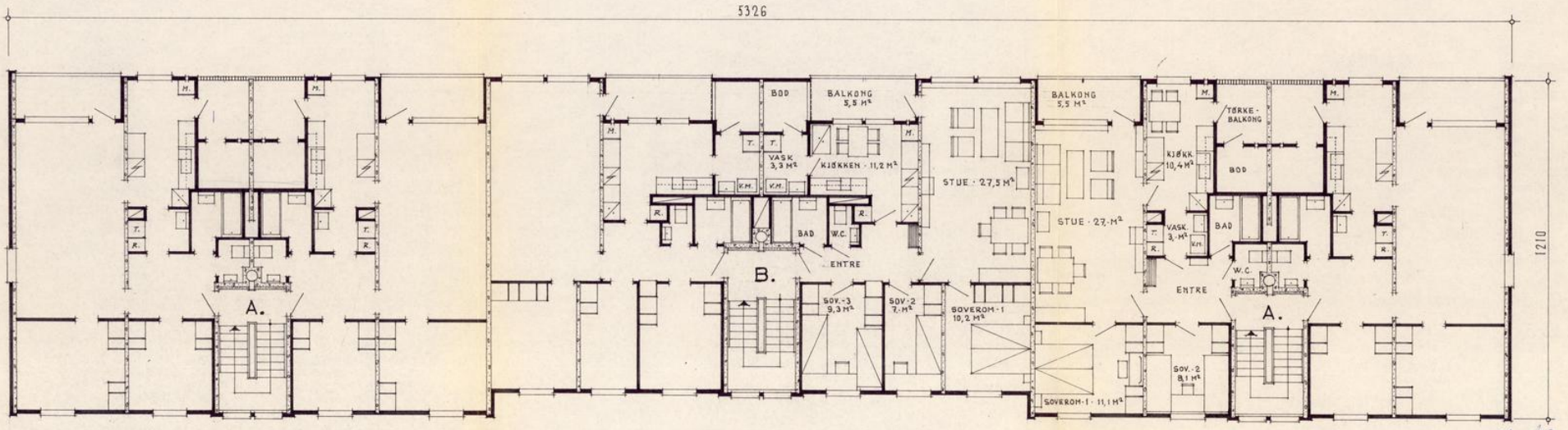
TILFL. ROM

1:100

20-3-69

KAA

Ø.6713-C.04



A.: 3-ROMS LEILIGHET • LEIEAREAL = 75,5 M² + VASKEROM - 3,- M²
B.: 4-ROMS —"— • —"— = 84,5 M² + —"— 3,3 M²

F. B. nr. 510a/69 308/70
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

BLOKK - C.1-2-3-4-5-6. A 503

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
HAUGSTEN B.R.L.

TEGN. TITEL
ETASJEPLAN

FR.STAD FINANSRÅDM.
- 9 JUNI 1970
Jur. MCH

MÅL 1:100
TEGNET 20-3-69
SIGN K.AA.

RETTET DATO
TEGN. NR. Ø.6713 - C.06

NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGERLAG
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
FELLYGT. 61 S. BORG TLF 54 699

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 14. mai 2025

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 11C, 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

Skatteetaten

Dato
10.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 950 127 848 Andelsnr 69

Eiendommens adresse:

Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 704 299
Som sekundærbolig:	kr 2 817 196

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 08.05.2025

Til informasjon!

Eiendom: 303/1315 Theodor Kollersvei 11 C

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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 6666 St. Olavs plass		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270	VANN FASTGEB. BOLIG	210,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.06.2025	1/1	0	kr 335 738,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	210,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.06.2025	1/1	0	kr 546 525,00
60	ESkatt Bolig	188 650 000,00 0/00	kr 3,20	01.06.2025	1/1	0	kr 603 680,00
1130	RENOVASJON - 660 L	29,00 660 L	kr 10 329,00	01.06.2025	1/1	0	kr 374 426,00
350	AKONTO AVLØP	17 079,00 M3	kr 32,18	01.06.2025	1/1	0	kr 687 003,00
250	AKONTO VANN	17 079,00 M3	kr 16,80	01.06.2025	1/1	0	kr 358 659,00
							kr 2 906 031,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
41106712	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	25.10.2024	2024	2328	5191
47321916	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	25.10.2024	2024	1994	15483
20781481	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	25.10.2024	2024	2470	95589
47361780	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	25.10.2024	2024	2674	20351
46317872	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.10.2024	2024	2358	18580
42100665	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	25.10.2024	2024	102	1680

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
42100665	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	25.10.2024	2024	1680	1680
42111460	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	25.10.2024	2024	1709	3870
20781489	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	25.10.2024	2024	1406	66751

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	01.01.2024	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		
AF - Annen forretningstype	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		
OP - Oppmålingsforretning	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

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		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

Oversiktskart

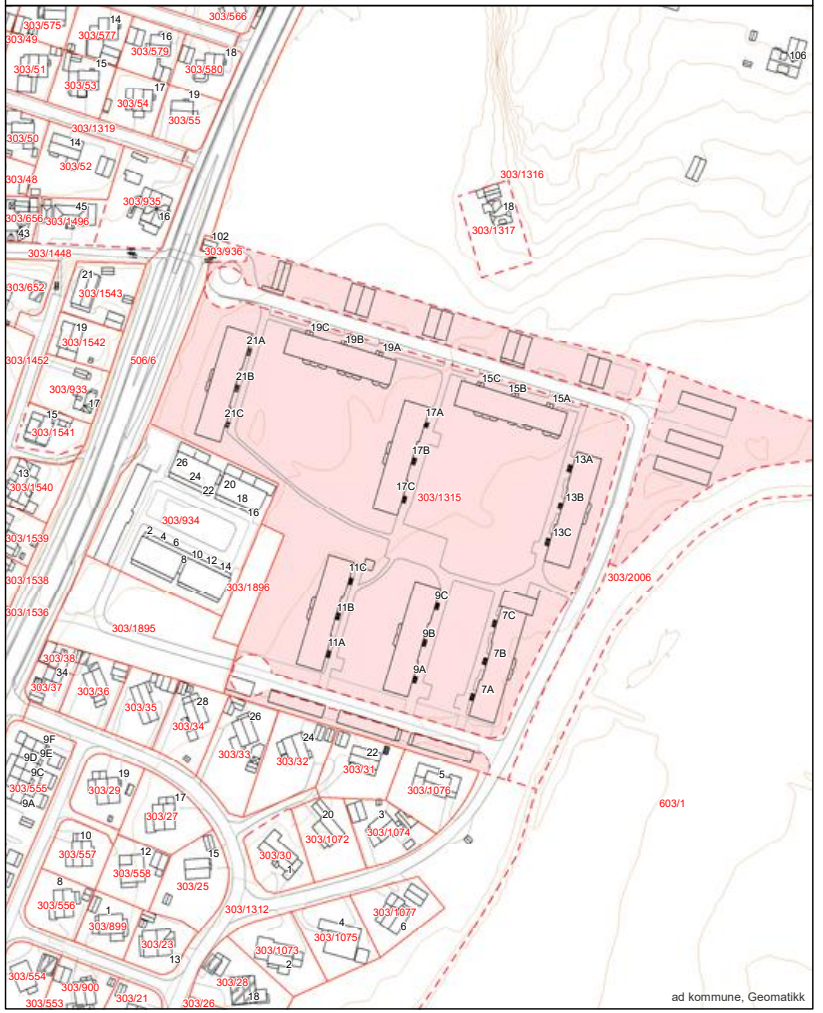
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-07

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

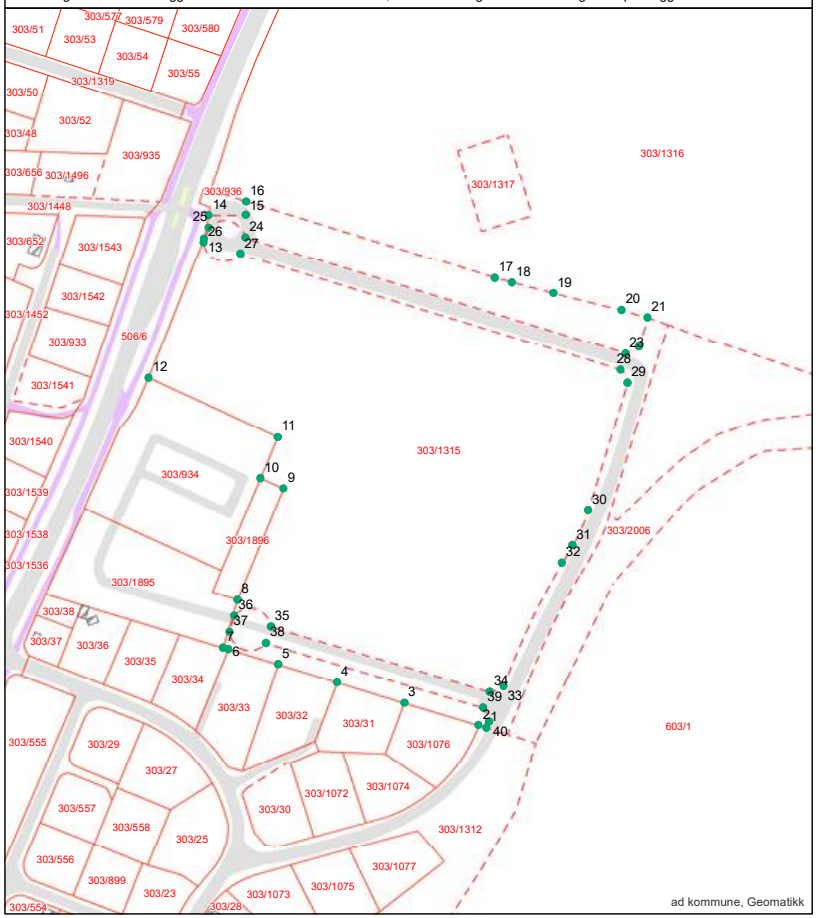
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-07

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 : 7.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.5.2025

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 : 7.5.2025

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 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

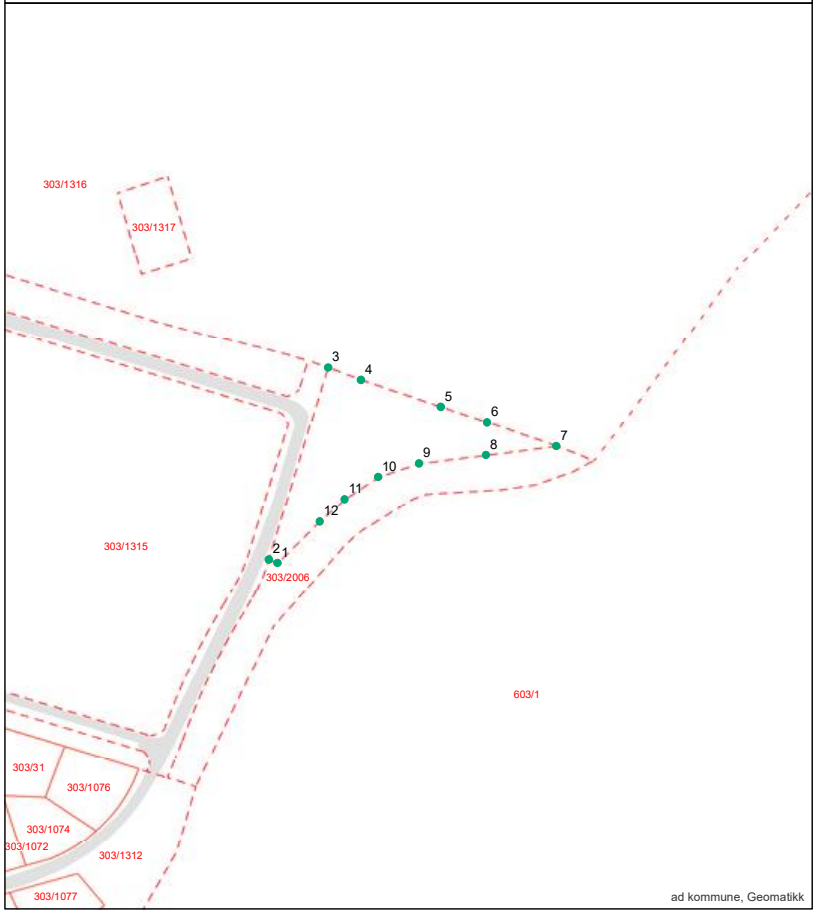
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-07

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 : 7.5.2025

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	S1	0
2	6565469.55911	613484.51756	Ikke spesifisert	94.52	Umerket		Terrengmålt	S1	0
3	6565559.81153	613512.442126	Ikke spesifisert	16.45	Umerket		Terrengmålt	S1	0
4	6565554.0143	613527.828212	Ikke spesifisert	39.66	Umerket		Terrengmålt	S1	0
5	6565541.32667	613565.392889	Ikke spesifisert	23.13	Umerket		Terrengmålt	S1	0
6	6565534.00209	613587.319624	Ikke spesifisert	34.36	Umerket		Terrengmålt	S1	0
7	6565522.88515	613619.825055	Ikke spesifisert	33.38	Umerket		Terrengmålt	S1	0
8	6565518.60437	613586.731998	Ikke spesifisert	31.66	Umerket		Terrengmålt	S1	0
9	6565514.78669	613555.323314	Ikke spesifisert	20.4	Umerket		Terrengmålt	S1	0
10	6565508.2851	613535.98899	Ikke spesifisert	18.88	Umerket		Terrengmålt	S1	0
11	6565497.88271	613520.248211	Ikke spesifisert	15.62	Umerket		Terrengmålt	S1	0
12	6565487.57265	613508.533478	Ikke spesifisert	28.09	Umerket		Terrengmålt	S1	0

Grunnkart

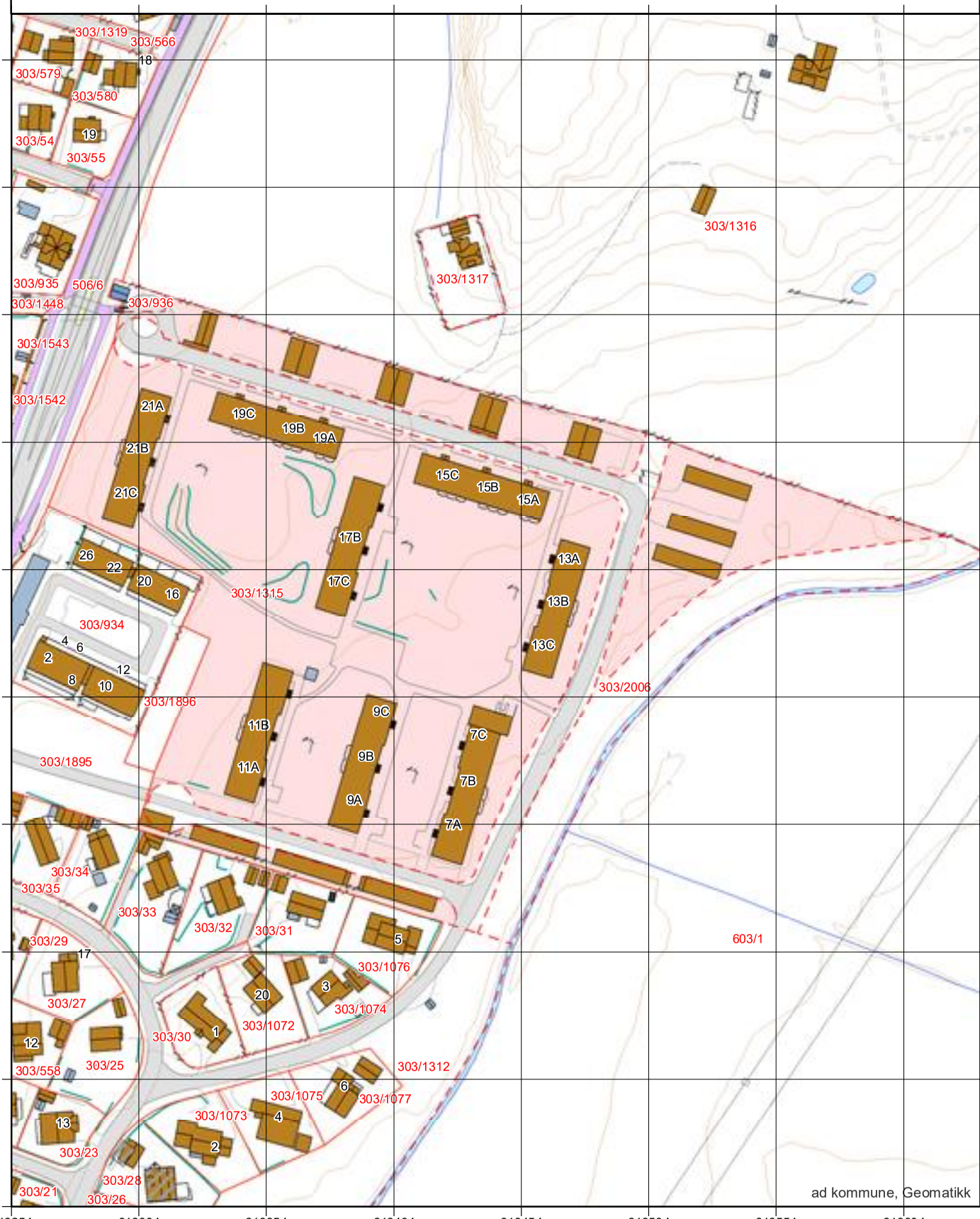
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-07

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

Målestokk: 1:2500
Leveransedato: 2025-05-07

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

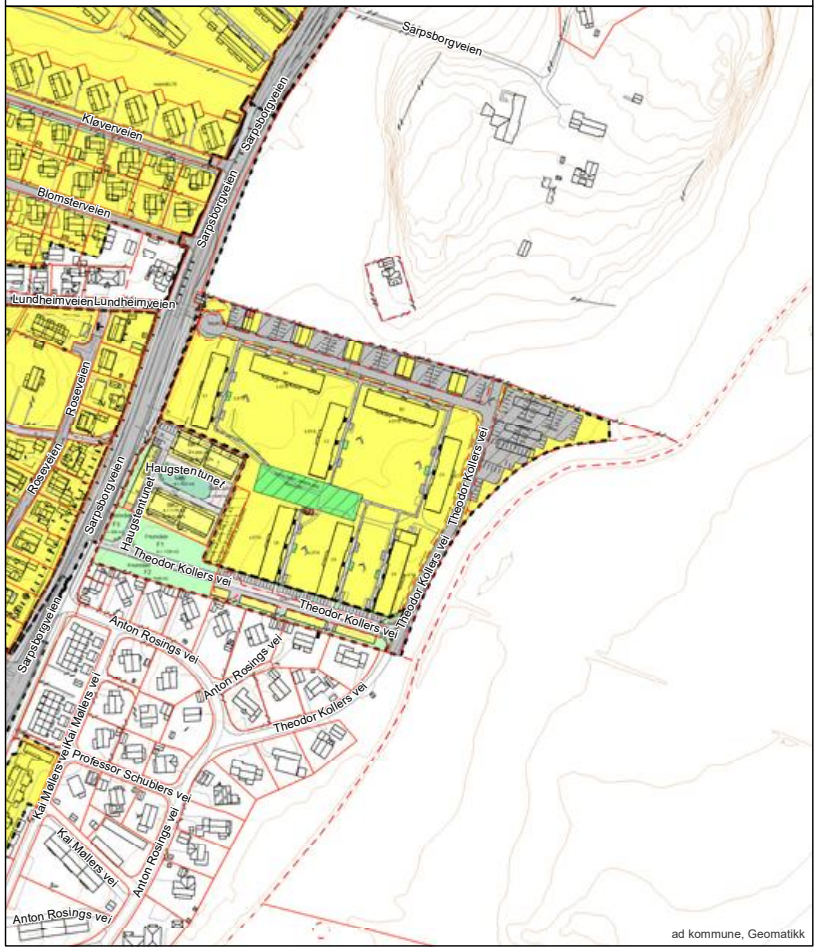
Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2025-05-07

N

Planident: 1004,48
Ikrafttredelsesdato: 8.11.2012,25.2.1970
Plannavn: Vestre Haugstentunet gnr303 og bnr934, Løkke nr. 38c, Haugsten

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

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



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.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

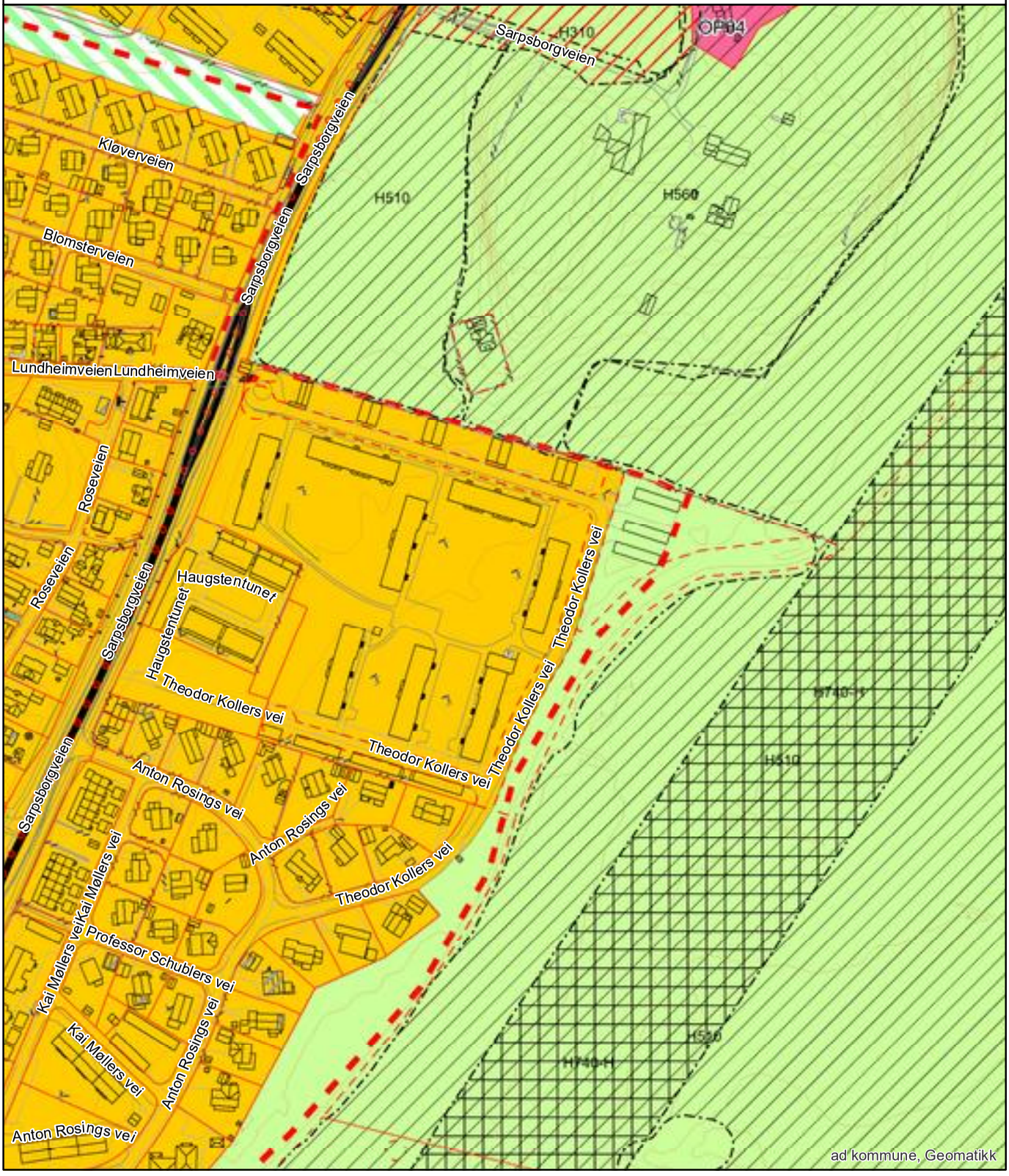
Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2025-05-07

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.



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 planprogramet	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
- OP 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 urneland
- KN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GB 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 ressursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

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

- 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

- H320_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H320_3 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H390 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410_1 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510_1 Hensynssone landbruk
- H520_1 Hensynssone friluftsliv
- H530_1 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570_1 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssone

- H710_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_1 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730_1 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- H810_1 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						
Småbåtfelt						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

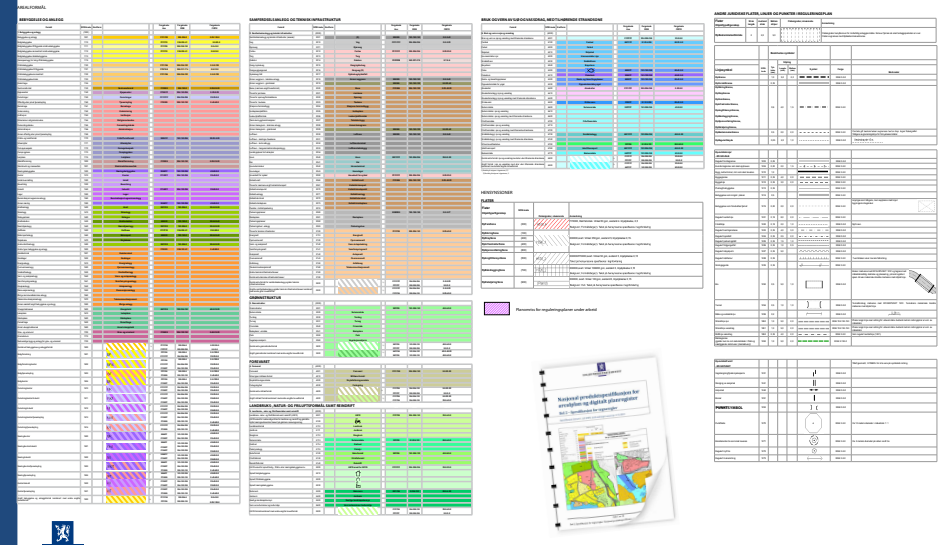
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

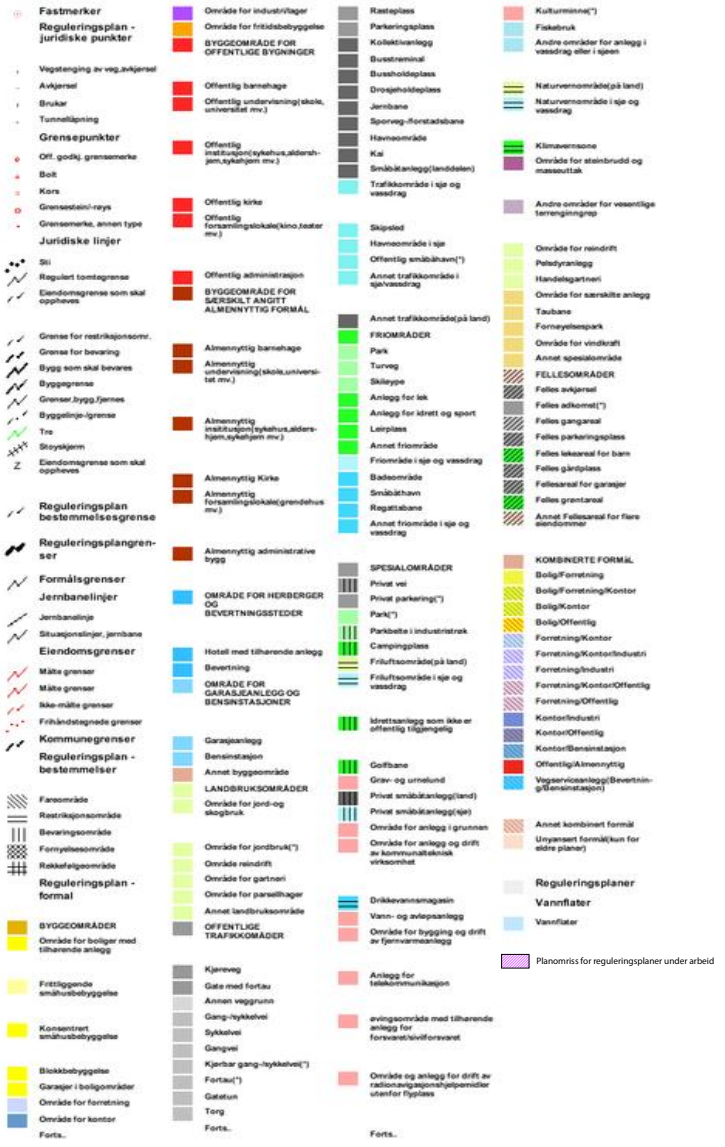
Mars 2010



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

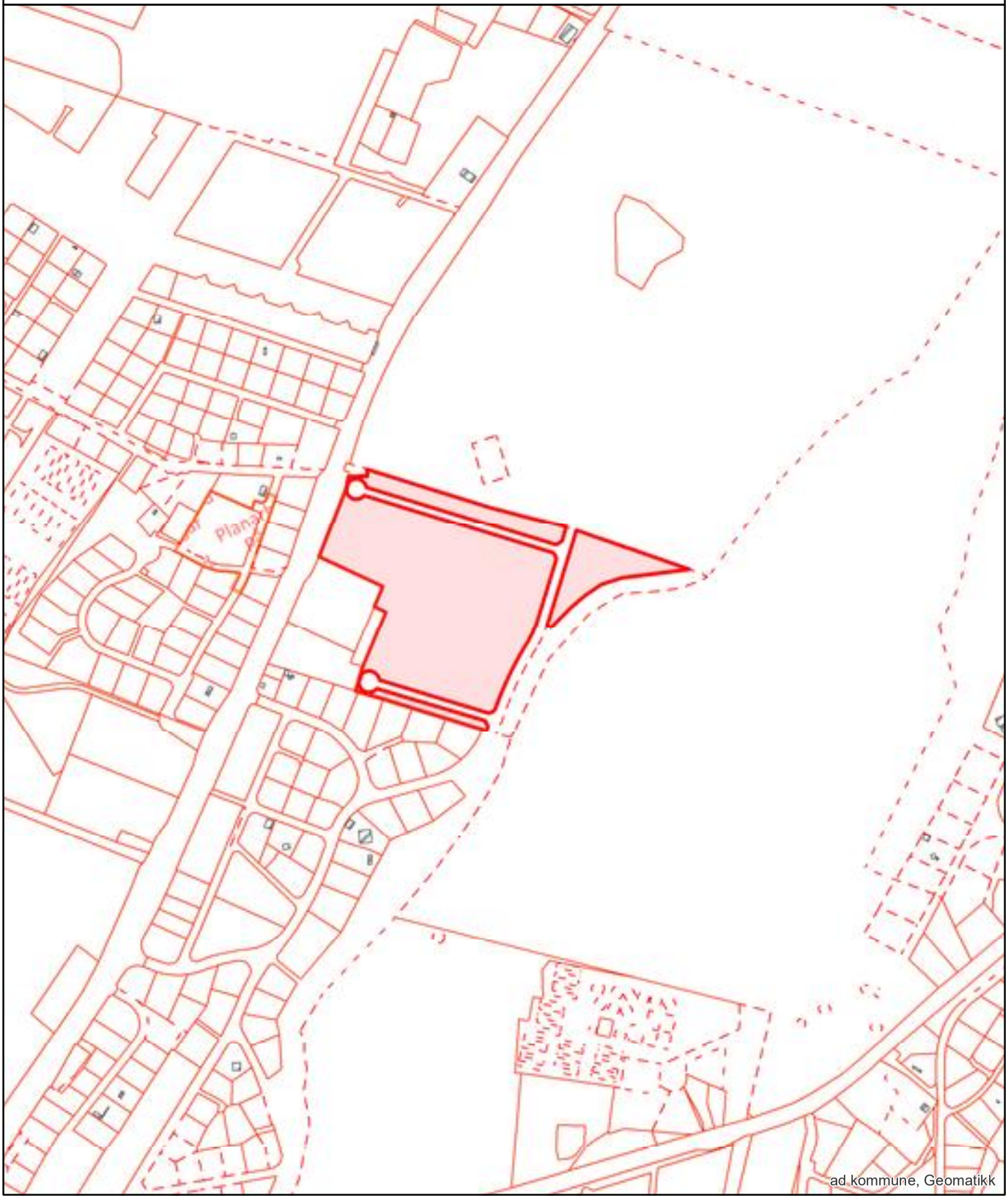
Adresse: Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1315/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-07

N

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

Planident: 1212
Plannavn: Parsellveien 26



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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0147/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Theodor Kollers vei 11C 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 303, bnr 1315 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no