HAUGELØKKA 3

PRIVATMEGLEREN

DIVERSE DOKUMENER

02.10.2024 Ref **3fnw2**

OPPDRAGSGIVER
Jon Erik Kristoffersen
jon@newwave.no
901 44 896

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 09.08.2024

HAUGELØKKA 3, 1661 ROLVSØY

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt

ORG.NR. 883956842 ANDEL 13 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Hauge - Evje

Meglers verdivurdering

2 700 000

Ekskl. fellesgjeld

276 000	2 976 000
Fellesgjeld	Totalt

P-ROM - ifølge takst 01.10.2024	62 m²
BRA - ifølge takst 01.10.2024	70 m²
Tomt - ifølge takst 01.10.2024	5652 m²

Byggeår	2002
Soverom	2
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	7227

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Haugeløkka 13, 1661 Rolvsøy	27.09.2023	2 750 000	38 000	2 788 000	2003	66 m²
2	Haugeløkka 9A, 1661 Rolvsøy	14.10.2021	2 665 000	0	2 665 000	2003	55 m²
3	Haugeløkka 5A, 1661 Rolvsøy	06.09.2021	2 420 000	313 000	2 733 000	2002	56 m²

Pen 3-roms leilighet med solrik uteplass mot vest.
Leiligheten er betydelig oppgradert innvendig de siste årene med nytt bad og nye overflater m.mer. Huseby kjøkken fra byggeår. Ekstern sportsbod. Parkering på biloppstillingsplass.
Sentralt på Rolvsøy med gangavstand til alle fasiliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Martin Spinnvåg
Presisjon Eiendomsmegling AS
martin.spinnvag@privatmegleren.no
416 56 540

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Tilstandsrapport

Leilighet
Haugeløkka 3, 1661 ROLVSØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 735, bnr. 226
Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.09.2024 **Rapportdato:** 25.09.2024 **Oppdragsnr.:** 18492-1181 **Referansenummer:** LL4887

Autorisert foretak: Ketil Andre Asbjørnsen **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ketil Andre Asbjørnsen

Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@asbjornsenbygg.no
905 46 437

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ny oppusset leilighet i 1 etasje på Haugeløkka 3 på Rolvsøy.

Firemanns bolig med støpt plate på mark
Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende trekledning.
Saltak tekket med betongstein.
Utvendig felles bod anlegg.

Påkostninger.

- Gulv vegger og tak er gått over og pusset opp i 2021.
- Nytt baderom 2021
- Nye benkeplater og sprut plate samt komfyr vakt på kjøkken i 2021,

Leilighet - Byggeår: 2002

Gå til side

UTVENDIG

Yttertak fra byggeår består av lett undertak papp, sløyfer og lekter og betong stein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med liggende malt tre panel.
Støpt plate på mark.
Vinduer i all hovedsak fra byggeår.
Innad slående 2 lags isolerglass med fabrikk malt ramme og karm-
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.
Ytterdør med malt dørblad og karm
Balkongdør med malt dørblad og karm.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjons testet.
Takoverbygget med elektrisk markise.
Veranda gulv og rekkverk bygget i malt tre på 13 kvm.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater er i all hovedsak fra 2021 og består av høytrykks laminat på gulv, malte og tapetserte vegger og malt himling.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Pusset element pipe hel beslått over tak, det er ikke tilkoblet vedfyring til pipe stokken.
3 speils malte fyllingsdører.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Baderom bygget i 2021 etter teknisk forskrift 2017, badet ble bygget i regi av Borge rør og Murer mester Roar Kristoffersen.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med, dusj nisje, wc og opplegg for vaskemaskin.
Det ble nivå målt med kryss laser, gulvet har tilstrekkelig fall til sluk ut fra dagens standard.
Det ble fukt søkt med Protimeter mms, ingen skadelig fukt ble avdekket
Flislagte vegger og hvitmalt himling.
Flislagt gulv med storformat fliser, nedsenk i våtsone med lokalt fall til sluk.
Det er målt ca 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er lagt ny varmekabel i gulv.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Rommet ventileres med ventilasjonsanlegg.
Det ble boret hull i soveroms vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 10,3 %. ingen feil registrert.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av type Huseby med heltre slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og overskap med avsatt plass ved siden av innredningen til komfyr og kjøl/fryseskap.
Det er et høy skap som hører til men det er demontert og står i utvendig bod.
Det er montert ny benkeplate og ny sprut plate samt komfyr vakt i 2021.
Uttrekkbar kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

I forbindelse med baderommet i 2021 ble rør opplegget skiftet ut med nytt.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Det er avtrekks vifte stående i bod/tekn rom som går til kjøkken bod og baderom samt vegg ventiler.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektrisk fyring med varmekabel på bad og panel ovner ellers i rommene.
Varmt vanns bereder med høyeffekt på 50 liter.
Moderne el anlegg med automatsikringer, hovedsikringer av 50 amper og 8 kurser i sikrings skapet.
Sikrings skapet står i bod/teknisk rom.

Det skal foreligge samsvarserklæring på de arbeidene som er utført av elektriker.
Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Grunnforhold kan som regel ikke fastsettes med 100% sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert på faste masser.
Støpt plate på mark.
Vann og avløp fra byggeå.
Pent opparbeidet felles eiet tomt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

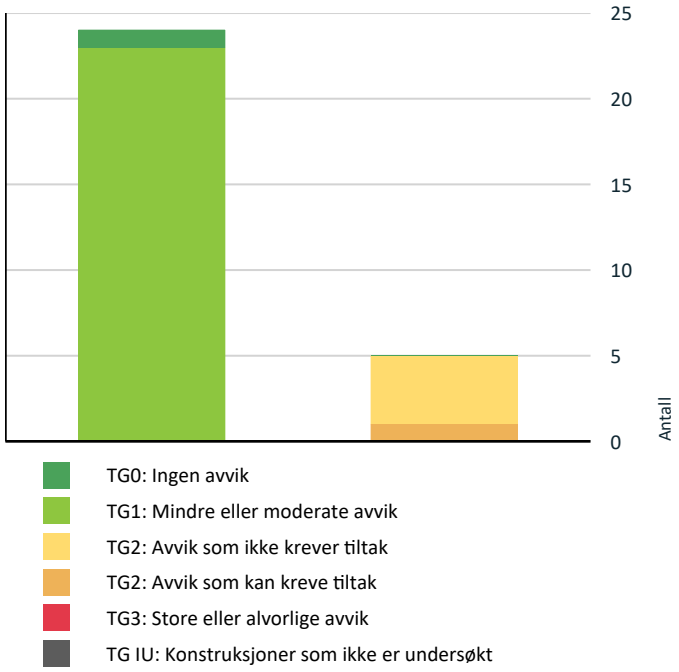
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ligger ikke tegninger på innsyn byggesak i Fredrikstad Kommune, nærmere undersøkelser anbefales.

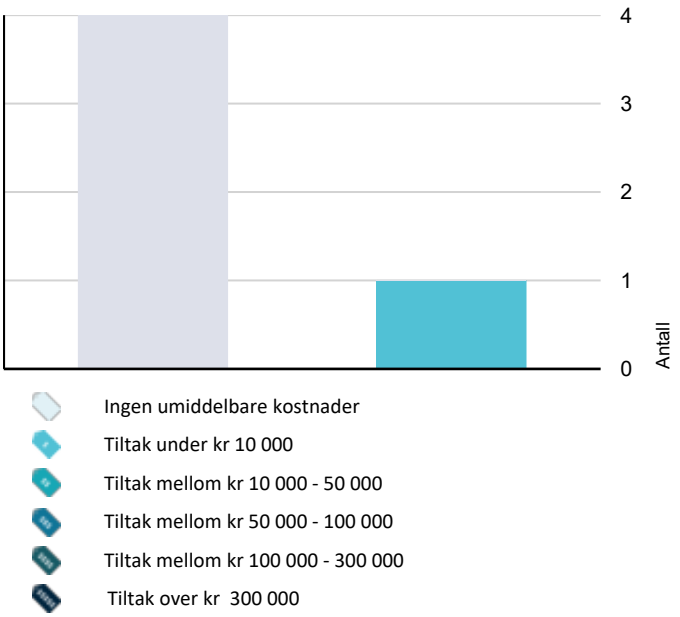
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2002

Kommentar
Opplysning fra Matrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak fra byggeår består av lett undertak papp, sløyfer og lekter og betong stein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med liggende malt tre panel.

TG 1 Vinduer

Vinduer i all hovedsak fra byggeår.
Innad slående 2 lags isolerglass med fabrikk malt ramme og karm-
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm
Balkongdør med malt dørblad og karm.
Kontrollerte Dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjons testet.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget med elektrisk markise.
Veranda gulv og rekkverk bygget i malt tre på 13 kvm.
Ny overflate behandling på gulv bør påregnes.







Elektrisk markise over veranda.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i all hovedsak fra 2021 og består av høytrykks laminat på gulv, malte og tapetserte vegger og malt himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales radon måling om man ikke får hentet inn dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pusset element pipe hel beslått over tak, det er ikke tilkoblet vedfyring til pipe stokken.
Innvendig pipe stokk er ikke inspisert av takstmann.

TG 2 Innvendige dører

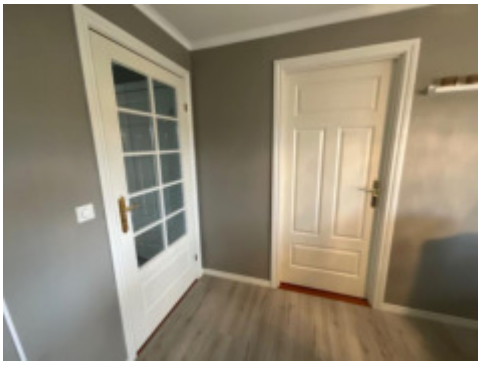
3 speils malte fyllingsdører.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Noe lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom bygget i 2021 etter teknisk forskrift 2017, badet ble bygget i regi av Borge rør og Murer mester Roar Kristoffersen.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med, dusj nisje, wc og opplegg for vaskemaskin.
Det ble nivå målt med kryss laser, gulvet har tilstrekkelig fall til sluk ut fra dagens standard.
Det ble fukt søkt med Protimeter mms, ingen skadelig fukt ble avdekket

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og hvitmalt himling.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med storformat fliser, nedsenk i våtsone med lokalt fall til sluk.
Det er målt ca 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er lagt ny varmekabel i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ble registrert bom i flis men flisene sitter fast og det er ikke registrert sprek i fuger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

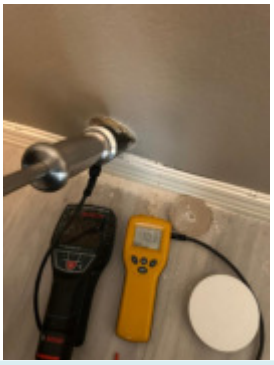
Rommet ventileres med ventilasjonsanlegg.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble boret hull i soveroms vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 10,3 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning av type Huseby med heltre slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og overskap med avsatt plass ved siden av innredningen til komfyr og kjøl/fryseskap.
Det er et høy skap som hører til men det er demontert og står i utvendig bod.
Det er montert ny benkeplate og ny sprut plate samt komfyr vakt i 2021.





1 ETASJE > KJØKKEN

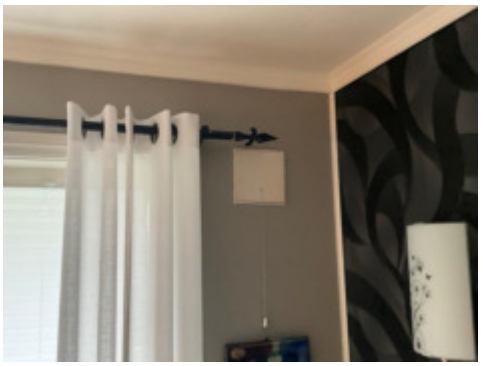
TG 1 **Avtrekk**

Uttrekkbar kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr.

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

I forbindelse med baderommet i 2021 ble rør opplegget skiftet ut med nytt.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



TG 1 Avløpsrør

I forbindelse med baderommet i 2021 ble rør opplegget skiftet ut med nytt.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekks vifte stående i bod/tekn rom som går til kjøkken bod og baderom samt vegg ventiler.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektrisk fyring med varmekabel på bad og panel ovner ellers i rommene.



TG 1 Varmtvannstank

Varmt vanns bereder med høyeffekt på 50 liter.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Moderne el anlegg med automatsikringer, hovedsikringer av 50 amper og 8 kurser i sikrings skapet.
Sikrings skapet står i bod/teknisk rom.

Det skal foreligge samsvarserklæring på de arbeidene som er utført av elektriker.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Nytt baderom og komfyr vakt på kjøkken.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

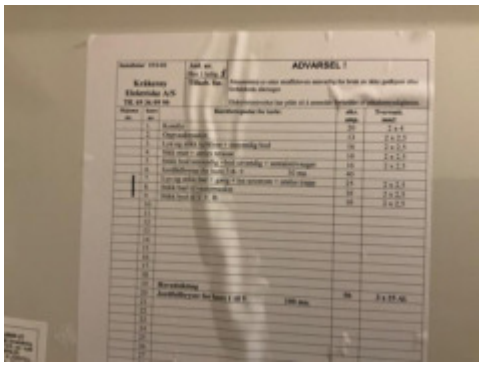
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

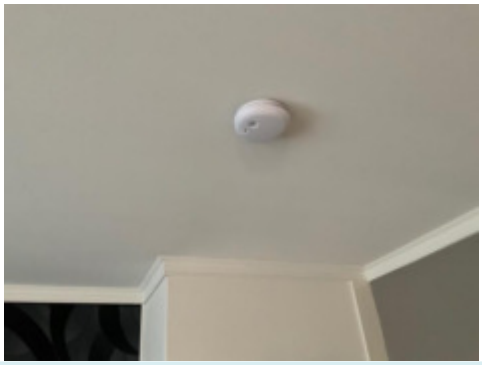
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastsettes med 100% sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert på faste masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp fra byggeå.

TG 1 Andre tomteforhold

Pent opparbeidet felles eiet tomt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

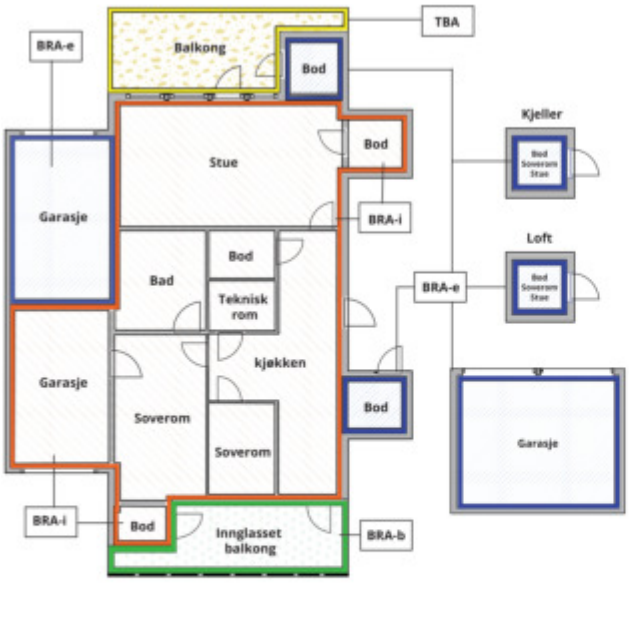
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	65	5		70	
SUM	**65**	**5**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Bod/tekn rom, Soverom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom	Utvendig bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ligger ikke tegninger på innsyn byggesak i Fredrikstad Kommune, nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er bygget nytt baderom i 2021. det ble også lagt nye gulver og pusset opp alle overflater i samme år.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	62	3

Ketil Andre Asbjørnsen
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Fred Kristoffersens	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	735	226		0	5652.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugeløkka 3

Hjemmelshaver
Haugeløkka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3/HAUGELØKKA BORETTSLAG	883956842	3	OBOS	Kristoffersen Anne Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Fredrikstad i et etablert boligområde på Hauge - Rolvsøy. Midt i mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Stille og rolig område uten gjennomgangstrafikk. Nærmeste nabo er Hauge løkka barnehage og i nærheten finner du også idrettsanlegg og Østfoldhallen handelssenter med et meget beriket utvalg av forretninger i Dikeveien.
God bussforbindelse både til Fredrikstad og Sarpsborg.
Enkel adgang til E6 via Solli, 10 min til Kalnes og 1 time unna Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei inn til felles tomt, private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Om tomten

Eiet felles tomt på 5 652 kvm hele tomten er fellesareal og det er bygget opp med uteplasser, parkering og gressplen.
Det er etablert Hekk på utsiden av veranda med gressplen, denne opplyser eier at de har klippet selv.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
530 000	2002

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LL4887

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	108240272

Adresse	Haugeløkka 3		
Postnummer	1661	**Poststed**	ROLVSØY
Er det dødsbo?	[X] Ja [ ] Nei		
Avdødes navn	Anne Synnøve Kristoffersen		
Salg ved fullmakt?	[X] Ja [ ] Nei		
Navn på hjemmelshaver	Jon-Erik Kristoffersen og Fred Øyvind Kristoffersen		
Har du kjennskap til eiendommen?	[ ] Ja [X] Nei		
Selger1fornavn	Jon Erik	**Selger1etternavn**	Kristoffersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært [ ] Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [ ] Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært [ ] Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

[ ] Nei [ ] Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært [ ] Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært [ ] Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.09.2024

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.09.2024

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kristoffersen, Jon Erik

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.09.2024

Borgås & Partnere AS
PrivatMegleren Fredrikstad v/Martin Spinnvåg
Verkstedveien 10, 1671 KRÅKERØY
E-post: WM120_3003702@usermail.webmegler.no

8071878 3608/13 24.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.09.2024.

Boligselskap:	3608 Haugeløkka Borettslag
Organisasjonsnr:	883.956.842
Andelseier:	Johnny Kristoffersen (bo) Anne Synnøve Kristofferse
Leieobjektnr:	13
Adresse:	Haugeløkka 3, 1661 ROLVSØY
Andelsnummer:	13
Borettsinnskudd:	kr 380.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

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 78963523.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- 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.
- Større maleprosjekt gjennomført i 2022, samt skifte av alle boddører.
- Nytt felles ladeanlegg er etablert, kontakt styret for tilgang.
- Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring, polisenr. 78963523.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11473768	A	2.647.065,-	8 år 4 md.	2		Flyt	4,71%
* HUS602-11473768-30	A	523.686,-	4 år 4 md.	2		Flyt	4,71%
* OBOS02-98208005154	A	642.286,-	17 år 6 md.	12		Flyt	6,14%

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 7.227,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.288,-
Kabel-tv	596,-
Kapitalkost. lån 2 HUS602	870,-
Kapitalkost. lån 1 HUS601	2.473,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.070,-	10.684,-	34.460,-	297.670,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HUS601-11473768	201.099,-	2.475,-
*	HUS602-11473768-30	39.786,-	870,-
*	OBOS02-98208005154	34.860,-	272,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 276.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 05.09.2024

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 Siri Jordal Iversen tlf.22 98 89 95 ev. pr. e-post: siri.jordal.iversen@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/Tom Roar Nilsen Oredalsveien 137, 1613 FREDRIKSTAD, e-post: tomroarnilsen@gmail.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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 annonseres 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.

- 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).

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. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

ORDENSREGLER
FOR
Haugeløkka Borettslag
Endret juni 2015.

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.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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 2200-08.00. 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 22.00, 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 08.00-20.00
- i helg og helligdager klokken 10.00-18.00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- 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.
- at det ikke oppbevares eller lagres søppel eller lett antennelig materiale som papp, papir, plast etc. i trappeoppgang.
  Det er ikke lov å lagre, personlige eiendeler som ved, møbler og lignende, langs Yttervegger på inngangssiden.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Matrester kastes i matcontainer.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Det er ikke tillatt å parkere utenom Oppmalte felt.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Det er tillatt å ha to dyr.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for Haugeløkka Borettslag org nr. 883 956 842
vedtatt på ordinær generalforsamling den 25. april 2013.
Endret på generalforsamling 25.06.2020 og 20.10.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Haugeløkka 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.***

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

(9) Borettslaget skal ikke belastes med økte kostnader som følge av ombygging, verken i form av økte vedlikeholdskostnader eller utgifter til utbedringer og reparasjoner hvis arbeidene andelseier har fått gjennomført viser seg å ha vært mangelfullt/uforsvarlig.
- At andelseiere som innlemmer bod i sitt boareal aksepterer at de selv bærer den fulle risiko for innredningen av arealet og at det om det f.eks. skulle oppstå fuktskader pga. vanninntrengning utenfra, så skal borettslagets erstatningsansvar være begrenset til de kostnader som ville medgått til å istandsette arealet slik det var som opprinnelig bodareal.
- At borettslaget heller ikke for øvrig skal bli belastet økte felleskostnader pga. endringen. Skulle det vise seg at f.eks. kommunale avgifter eller forsikringspremie øker som en følge av endringen, så vil det bli beregnet en månedlig tilleggsleie til dekning av dette.

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Haugeløkka Borettslag avholdes torsdag 27. januar 2022 kl. 19:00 i Ferjestedsveien 17 1606 Fredrikstad.

Alle som skal delta må melde seg på enten til mail tomroarnilsen@gmail.com eller personlig til Gina Karlsen i Haugeløkka nr. 13

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Lånopptak

I styret har det I lengre tid vært diskutert låneopptak for å utføre presserende vedlikeholdsoppgaver. All bygningsmasse har behov for å bli malt på nytt ett strøk. De delene av bygget som det er skiftet panel på må males to strøk. Det er etter befaring oppdaget ytterligere råteskade på noe panel, denne bør skiftes ut så fort som mulig. Det er også behov for å skifte ut boddører. De råtner nedenfra.

I tillegg til dette, bør utgangsdører skiftes ut I løpet av 2023-24 Flere av de trekker mye. De er ca 20 år.
Det er også behov for kontroll av tak og skifte ut enkelte taksteiner fremover.

Ytterligere vedlikeholdsoppgaver vil også måtte påregnes fremover. Styret vil fortløpende kartlegge dette.

Låneopptaket det søkes om vil dekke de allerede kartlagte oppgavene.

Det søkes om låneopptak for ordinært felleslån på kr. 700000,-
Det er tenkt nedbetalt over 15. År. Årsaken til kort nedbetaling er at deler av vedlikeholdsoppgavene hark ort varighet (malejobb har mindre enn 10 års varighet)

Kostnader per måned totalt for 20 leiligheter vil bli ca 5000 kr per måned.

Per leilighet I gjennomsnitt vil det bli ca 250 kr per måned (gjelder ved 3 % rente)

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til nytt låneopptak pålydende kr, 700000,-.

3. Endre vedtekter ang vedlikehold

Det ønskes en presisering ang. vannskader, og hvor ansvaret ligger på andelseier, tekst som er

endret har «fet» tekst.

Ny tekst i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt :

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, **rør fra og med vann fordelingsskapet (dvs. fra der vannet kommer inn til fordelingsskapet)** , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som **rør fra og med vannfordelingsskapet (dvs. der vannet kommer inn til fordelingsskapet)**, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Ved skade på det som andelseier har ansvar for og det skulle oppstå en forsikringssak, skal andelseier betale egenandelen på forsikringssaken.

Styrets forslag til vedtak;

Generalforsamling sier ja til å endre vedtektene

Fredrikstad 14.1 .2022
I styret for Haugeløkka Borettslag

Tom Roar Nilsen Gina Charlotte Karlsen Per Gjerløw

Vennlig hilsen

Tom Roar Nilsen
Styreleder.

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.

Registreringsblankett ved ekstraordinær generalforsamling i Haugeeløkka 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 Haugeløkka Borettslag

....

Eiers signatur **(Dato)**

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Haugeløkka Borettslag

---

Møtedato: 21.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Hauge Bruk

Til stede: 6 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 7 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siri Jordal Iversen.

Møtet ble åpnet av Tom Roar Nilsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Tom Roar Nilsen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Siri Jordal Iversen foreslått. Som protokollvitne ble

   Malin Marie Mathisen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 81 620.

Vedtak: Godkjent

---

7 Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 1 år, ble Tom Roar Nilsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 1 år, ble Gina Charlotte Karlsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Tor Arild Kristiansen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år, ble Mona Kristin Evensen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Malin Marie Mathisen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som valgkomite for 1 år ble _____ foreslått
Vedtak: Ingen valgkomite foreslått for neste periode.

---

8 Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Gina Charlotte Karlsen
Varadelegert Stine Alice Laabak
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:50. Protokollen signeres av

Møteleder	Tom Roar Nilsen/s/
Fører av protokollen	Siri Jordal Iversen/s/
Protokollvitne	Malin Marie Mathisen/s/

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Haugeløkka Borettslag

---

Møtedato: Torsdag 20. oktober 2022

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Hauge Bruk

Til stede: 3 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 4 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

Møtet ble åpnet av **Tom Roar Nilsen**

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble **Tom Roar Nilsen** foreslått.
Vedtak: Tom Roar Nilsen ble valgt som møteleder.

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått, og som protokollvitne ble **Mona Evensen** foreslått.
Vedtak: Godkjent.

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

---

2 SØKNAD OM SAMMENSLÅING AV INNVENDIG OG UTVENDIG BOD

Forslag fremmet av: Stine Laabak/Bjørnar Laabak
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Stine Laabak søker om å få slå sammen innvendig bod med utvendig bod og at det settes inn et større vindu 70 x 80 cm (glassflate)
Eier dekker alle kostnader I forbindelse med arbeidet..

De to bodene endres til boligarealet. Søker bekoster alle deler av tiltaket.
Søker og eventuell ny eier må forholde seg til vedtektene som etter omgjøring, vil få utvidet ansvar.
Se vedlagte søknad med tegning-

Styrets innstilling
Styret innstiller at søknaden godkjennes om at to boder slås sammen og at det settes inn vindu med størrelse 70x80 cm godkjennes om søker dekker alle kostnader ved søknad til kommunen og kostander til ombygging.
Det forutsetter også at ekstraordinær generalforsamling godkjenner vedtektsendringen.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling godkjennes av generalforsamling

Vedtak: Enstemmig vedtatt med tilføyelse om at Stine L. kan velge et større vindu om ønskelig – maks 80 x 80 cm

3. VEDTEKTSENDRING SOM FØLGE AV POSITIVT VEDTAK I SAK 2

Forslag fremmet av: styret
Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

Dersom generalforsamlingen vedtar at sak 2 i innkallingen godkjennes ønsker styret å endre andelseiernes vedlikeholdsplikt og kostnader knyttet til dette.

Styret foreslår at kostnader og vedlikehold knyttet til ombygging skal legges til andelseier.
Styret foreslår at punkt 5-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde utvides med punkt (9)

(9) Borettslaget skal ikke belastes med økte kostnader som følge av ombygging, verken i form av økte vedlikeholdskostnader eller utgifter til utbedringer og reparasjoner hvis arbeidene andelseier har fått gjennomført viser seg å ha vært mangelfullt/uforsvarlig.
- At andelseiere som innlemmer bod i sitt boareal aksepterer at de selv bærer den fulle risiko for innredningen av arealet og at det om det f.eks. skulle oppstå fuktskader pga. vanninntrengning utenfra, så skal borettslagets erstatningsansvar være begrenset til de kostnader som ville medgått til å istandsette arealet slik det var som opprinnelig bodareal.
- At borettslaget heller ikke for øvrig skal bli belastet økte felleskostnader pga. endringen. Skulle det vise seg at f.eks. kommunale avgifter eller forsikringspremie øker som en følge av endringen, så vil det bli beregnet en månedlig tilleggsleie til dekning av dette.

Styrets innstilling
Vedtektsendring som beskrevet over godkjennes av generalforsamling

Forslag til vedtak: Styrets innstilling som beskrevet over godkjennes av generalforsamlingen

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. FORSLAG OM AT STYRET GODKJENNER FREMTIDIGE BYGGESØKNADER

Forslag fremmet av: **Styret**
Krav til flertall: **To tredjedels (67%)**

Styret ønsker å fremme et forslag der styret godkjenner byggesøknader som er sammenlignbare med tidligere innvilgete søknader. Da vil ikke disse være nødvendige å ta opp på et årsmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Ved tvil, skal styret be om at byggesøknaden tas opp på årsmøtet dersom det er behov med tilbakemeldinger fra andelseiere i borettslaget.

Styrets innstilling:
Byggesøknader som er sammenlignbare med tidligere innvilgede søknader kan behandles av styret. Søker behøver da ikke å vente med å ta saken opp på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.
Dersom styret er i tvil under behandling tas saken opp til votering på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Generalforsamling godkjenner styrets innstilling slik den foreligger

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 19:05. Protokollen signeres av

Møteleder
Tom Roar Nilsen /s/

Fører av protokollen
Gina Liland /s/

Protokollvitne

Mona K Evensen /s/

Stine Laabak

Haugeløkka 15

Til

Styreleder i Haugeløkka borettslag

Vedørende godkjent søknad om fasadeendring

Takk for befaring 19/5 - og godkjenning av endring av dimensjon vindu.

Som vi ble enige om vil endring i innvendig bod komme under reglene om boliger bygget før 2011. Det skal gjennomføres små grep for å tilrettelegge for et oppholdsrom.

Vi ble bedt om å justere søknad til det styret godkjente ved befaring.

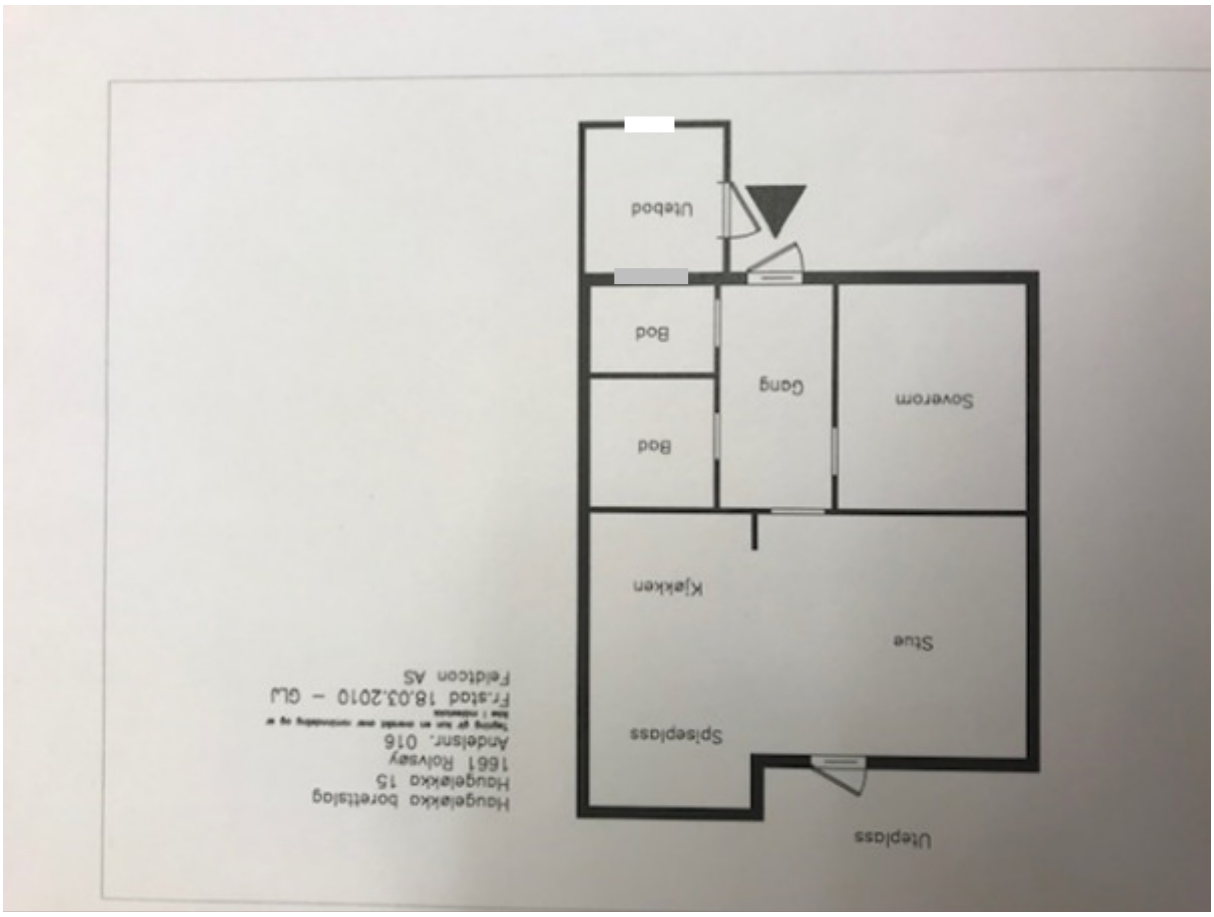
Vi har hatt byggmester på plassen for å vurdere endringen og han ber om at vindu som skal erstatte dagens gjøres til 70 cm bredde og 80 cm høyde glassflate i stedet for 70x70.





Nederste bildet er sånn det er i dag – øverste bilde ca-størrelse nytt vindu.

Innvendig blir veggen mellom de to bodene åpnet. Det vil være byggefirma som utfører hele arbeidet etter byggforskrift med riktig bæring samt nytt vindu.



Med vennlig hilsen

For Stine Laabak

Bjørnar Laabak

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Haugeløkka Borettslag avholdes torsdag 20. oktober 2022 kl. 18:00 i lokalene Hauge Bruk, Hans Nilsens Haugesvei 60, 1661 Rolvsøy.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. SØKNAD OM SAMMENSLÅING AV INNVENDIG OG UTVENDIG BOD

Forslag fremmet av: Stine Laabak/Bjørnar Laabak
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Stine Laabak søker om å få slå sammen innvendig bod med utvendig bod og at det settes inn et større vindu 70 x 80 cm (glassflate)
Eier dekker alle kostnader I forbindelse med arbeidet..

De to bodene endres til boligarealet. Søker bekoster alle deler av tiltaket.
Søker og eventuell ny eier må forholde seg til vedtektene som etter omgjøring, vil få utvidet ansvar.
Se vedlagte søknad med tegning-

Styrets innstilling
Styret innstiller at søknaden godkjennes om at to boder slås sammen og at det settes inn vindu med størrelse 70x80 cm godkjennes om søker dekker alle kostnader ved søknad til kommunen og kostander til ombygging.
Det forutsetter også at ekstraordinær generalforsamling godkjenner vedtektsendringen.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling godkjennes av generalforsamling

3. VEDTEKTSENDRING SOM FØLGE AV POSITIVT VEDTAK I SAK 2

Forslag fremmet av: styret
Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

Dersom generalforsamlingen vedtar at sak 2 i innkallingen godkjennes ønsker styret å endre andelseiernes vedlikeholdsplikt og kostnader knyttet til dette.

Styret foreslår at kostnader og vedlikehold knyttet til ombygging skal legges til andelseier.
Styret foreslår at punkt 5-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde utvides med punkt (9)xxx)

(9) Borettslaget skal ikke belastes med økte kostnader som følge av ombygging, verken i form av økte vedlikeholdskostnader eller utgifter til utbedringer og reparasjoner hvis arbeidene andelseier har fått gjennomført viser seg å ha vært mangelfullt/uforsvarlig.
- At andelseiere som innlemmer bod i sitt boareal aksepterer at de selv bærer den fulle risiko for innredningen av arealet og at det om det f.eks. skulle oppstå fuktskader pga. vanninntrengning utenfra, så skal borettslagets erstatningsansvar være begrenset til de kostnader som ville medgått til å istandsette arealet slik det var som opprinnelig bodareal.
- At borettslaget heller ikke for øvrig skal bli belastet økte felleskostnader pga. endringen. Skulle det vise seg at f.eks. kommunale avgifter eller forsikringspremie øker som en følge av endringen, så vil det bli beregnet en månedlig tilleggsleie til dekning av dette.

Styrets innstilling
Vedtektsendring som beskrevet over godkjennes av generalforsamling

Forslag til vedtak
Vedtektsendring som beskrevet over godkjennes av generalforsamling

4. FORSLAG OM AT STYRET GODKJENNER FREMTIDIGE BYGGESØKNADER

Forslag fremmet av: **Styret**
Krav til flertall: **To tredjedels (67%)**

Styret ønsker å fremme et forslag der styret godkjenner byggesøknader som er sammenlignbare med tidligere innvilgete søknader. Da vil ikke disse være nødvendige å ta opp på et årsmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Ved tvil, skal styret be om at byggesøknaden tas opp på årsmøtet dersom det er behov med tilbakemeldinger fra andelseiere i borettslaget.

Styrets innstilling:
Byggesøknader som er sammenlignbare med tidligere innvilgede søknader kan behandles av styret. Søker behøver da ikke å vente med å ta saken opp på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.
Dersom styret er i tvil under behandling tas saken opp til votering på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Generalforsamling godkjenner styrets innstilling slik den foreligger

Fredrikstad 07.10.2022
I styret for Haugeløkka Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/ Gina Karslen /s/ Remi Lund /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.

Registreringsblankett ved ekstraordinær generalforsamling i Haugeløkka 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 Haugeløkka Borettslag

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

UTDRAG FRA VEDTEKTENE KAPITTEL 5

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3608
Haugeløkka Borettslag

Velkommen til årsmøte i Haugeløkka 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:
21. mai 2024 kl. 18:00, Hauge Bruk.

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 Haugeløkka 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Roar Nilsen 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

Obos v/Siri Jordal Iversen velges som protokollfører, protokollvitne velges av forsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3608 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 81 620.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 81 620.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tom Roar Nilsen

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

- Gina Charlotte Karlsen

  Gina Charlotte Karlsen stiller for ett år.
- Tor Arild Kristiansen

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

- Mona Kristin Evensen

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Roar Nilsen (2023-2024)	Oredalsveien 137
Styremedlem	Gina Charlotte Karlsen (2023-2024)	Haugeløkka 13
Styremedlem	Jørn Remi Lund (2023-2025)	Haugeløkka 3
Varamedlem	Mona Kristin Evensen	Haugeløkka 11
Varamedlem	Richard O Johannessen	Haugeløkka 5 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Gina Charlotte Karlsen	Haugeløkka 13
Varadelegert	
Jørn Remi Lund	Haugeløkka 3

Valgkomiteen

Mona Kristin Evensen	Haugeløkka 11

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

Generelle opplysninger om Haugeløkka Borettslag
Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.
Haugeløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 883956842, og ligger i Fredrikstad kommune med gnr. 735 og bnr. 226.

Borettslaget 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.

Haugeløkka Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 4 styremøter. Det er behandlet diverse små og store saker.

Ladeanlegget har nå vært i drift ca. et års tid. Det fungerer som planlagt. Det er kun en eier som bruker anlegget. Er det andre som ønsker å starte å bruke anlegget kan dere ta kontakt med styreleder. For tiden koster det kr. 500 per måned å bruke anlegget. Hver ladebrikke gjelder kun en bil

I 2023-2024 ble det ikke gjennomført større vedlikeholds oppgaver. Grunnet store kostnadsøkninger ble det i budsjett prosessen året føre vedtatt å kun bruke midler på høyst nødvendige reparasjoner. I budsjettet for 2024-2025 vil det brukes mer på vedlikehold. Budsjettet som ble vedtatt for 2024 vil fortsatt være stramt for å holde husleie økningen lavest mulig. Det ble vedtatt husleieøkning på 10 %. Årsaken til økningen er fortsatt store prisøkninger spesielt på renter og offentlige avgifter.
Det er satt av 80000 til større vedlikeholdsoppgaver i 2024 og 10000 til mindre vedlikehold av bygningsmassen. Det er mulig at dette er i minste laget da det er oppdaget flere dører som skiftes i skrivende stund. Det var egentlig planlagt å skifte noen av de i 2023, men det ble utsatt til 2024.
Likviditeten er god så det er rom for å bruke mer midler på nødvendig vedlikehold.
De store prisøkninger for tiden gjør at styret følger nøye med på den økonomiske utviklingen til borettslaget og vil om det er nødvendig iverksette tiltak.
Det er bestemt å gjøre en sjekk av utgangsdører og skifte ut de som far feil og mangler.
Det skal også males litt mer og det gjennomføres en undersøkelse av takenes forfatning.
Det iverksettes nødvendige tiltak.
Det er også oppdaget skjeggkre i enkelte leiligheter. Forsikringsselskapet ble kontaktet.
Det gjennomføres nødvendige tiltak for å fjerne dette problemet.
Det er også oppdaget mus inne i bygningskroppen på to leiligheter. Det undersøkes hvor de kommer inn.
Det ble oppdaget korrosjon på enkelte skruer på de nye boddørene. Det ble ansett som en garantisak. De ble skiftet.

Det ble oppdaget feil på flere utelamper. Det er skiftet ut 22 lamper, det skal skiftes 2 til. Lampene var fra bygget var nytt, det kunne bli kortslutning og brannfare.

Det ble høsten 2023 sendt ut en Elsjekk liste, informasjon HMS og brannsikkerhet generelt. Det mangler fortsatt svar fra enkelte.
Det henstilles til at alle tar brannsikkerhet på største alvor og leser og sjekker at de har kontroll på det som er beskrevet. Hver og en har personlig ansvar for dette.
Ved en eventuell brann, kan det også medføre skader for andre andelseiere.

Det er gjennomført kontroll av røykvarslere og slukke utstyr av Norsk Brannvern.
Der det er oppdaget feil og mangler er dette utbedret.
Det henstilles til at beboere varsler styret om det ikke passer på aktuell dato for kontrollen.

Det har sist vinter vært store utfordringer med mye snøfall. De som måker gjør så godt de kan for alle de har avtale med. Det har stort sett vært kaotiske forhold over alt, det er lite å gjøre med dette når værgudene ikke på vår side.

Det er viktig at alle måker utenfor sin egen inngang og ved postkassene.

Det oppfordres til å ikke kjøre med bil foran inngangene i tidsrommet 2200 og 0800.

Det gjøres oppmerksom på at søppel må handteres riktig. Papp og papir må brettes og trykkes ned i søppelkassen. Er det fullt så se om det kan legges i en av de andre søppelskuret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn budsjettert. Da budsjettet ble lagt var det ingen signaler om at kommunen skulle øke mer enn konsumprisindeksen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere renteoppganger enn forutsett.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader, med forbehold om skifte av noen dører.
Denne posten er noe lav, da det viste seg å være behov for ytterligere vedlikehold, ref info i styrets arbeid.

Kommunale avgifter
Det er budsjettert med økning på 6% i kommunale avgifter, men uendret eiendomsskatt.
Denne posten er for lav, Fredrikstad Kommune varslet nok en stor økning når alle hadde lukket sine budsjetter. De har nå forhåndsvarslet at det året etter vil være normale økninger som ca. konsumprisindeksen.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Dette påvirker ikke borettslaget, det er lite bruk av felles energi.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugeløkka Borettslag. Total økning i forsikringspremie er budsjettert med 10% for 2024.

Lån
Haugeløkka Borettslag har følgende lån:

Betegnelse	Restlån	Restløpetid	Lånetype	Rente	IN
Husbanken			Annuitet, halvårlig forfall		JA
Husbanken			Annuitet, halvårlig forfall		JA
OBOS banken			Annuitet, månedlig forfall		NEI

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er justert med 5,3% for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og 6% økning av TV/internett fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Haugeløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugeløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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, 22. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

HAUGELØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 883 956 842, KUNDENR. 3608

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**576 735**	**454 239**	**576 735**	**537 539**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		345 080	-126 939	235 435	333 043
Tilbakeføring av avskrivning	13	12 293	4 213	1 600	1 600
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-32 318	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-395 917	-422 353	-424 000	-398 000
Innsk. øremerk. bankkto		-652	-107	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-39 196**	**122 496**	**-186 965**	**-63 357**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**537 538**	**576 735**	**389 770**	**474 182**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	814 909	815 621
Kortsiktig gjeld	-277 371	-238 886
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**537 538**	**576 735**

HAUGELØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 883 956 842, KUNDENR. 3608

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		489 713	449 283	454 788	499 476
Innkrevde felleskostnader	2	796 900	784 137	796 212	876 524
Ladeinntekter EL-bil		1 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 288 113**	**1 233 420**	**1 251 000**	**1 376 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 674	-10 131	-32 270	-24 090
Styrehonorar	4	-77 000	-70 000	-77 000	-81 620
Avskrivninger	13	-12 293	-4 213	-1 600	-1 600
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 625	-4 995	-6 000
Forretningsførerhonorar		-62 725	-60 200	-63 500	-67 000
Konsulenthonorar	6	-267	-29 311	-15 000	-2 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 300	-4 300
Drift og vedlikehold	7	-109 340	-661 187	-170 000	-133 000
Forsikringer		-101 816	-88 018	-101 000	-107 000
Kommunale avgifter	8	-201 779	-166 735	-186 000	-220 531
Energi/fyring		-4 972	-5 643	-5 200	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 160	-119 760	-134 000	-137 000
Andre driftskostnader	9	-93 173	-79 053	-94 700	-94 816
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-811 823**	**-1 302 876**	**-889 565**	**-885 957**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**476 290**	**-69 456**	**361 435**	**490 043**
DRIFTSRESULTAT		**476 290**	**-69 456**	**361 435**	**490 043**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 713	12 052	0	15 000
Finanskostnader	11	-150 923	-69 535	-126 000	-172 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-131 210**	**-57 483**	**-126 000**	**-157 000**
ÅRSRESULTAT		**345 080**	**-126 939**	**235 435**	**333 043**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-126 939		
Til annen egenkapital		345 080	0		

HAUGELØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 883 956 842, KUNDENR. 3608

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	19 601 000	19 601 000
Tomt		530 000	530 000
Andre varige driftsmidler	13	182 380	194 673
Miljøbankkonto, øremerket		30 777	21 549
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 344 156**	**20 347 221**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		538 382	546 373
Sparekonto OBOS-banken		276 527	269 248
SUM OMLØPSMIDLER		**814 909**	**815 621**
SUM EIENDELER		**21 159 066**	**21 162 843**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	14	9 995 679	9 650 600
SUM EGENKAPITAL		**9 997 679**	**9 652 600**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 105 998	4 501 915
Borettsinnskudd	16	6 748 000	6 748 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 018	21 442
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 884 016**	**11 271 357**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 693	10 522
Skyldige offentlige avgifter	18	32	0
Påløpte renter		66 736	29 485
Påløpte avdrag		186 438	197 825
Annen kortsiktig gjeld	19	1 471	1 055
SUM KORTSIKTIG GJELD		**277 371**	**238 886**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 159 066**	**21 162 843**

Pantstillelse	20	23 528 000	23 528 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad,18.4.2024
Styret i Haugeløkka Borettslag

Tom Roar Nilsen/s/ Gina Charlotte Karlsen/s/ Jørn Remi Lund/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	661 020
Kabel-TV	134 880
Kapitalkostnader IN lån II	130 671
Strøm motorvarmere	1 000
Kapitalkostnader på IN-lån	359 574
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-373
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-159
Overført til kapitalkostnader	-489 713
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**796 900**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 240
Påløpte feriepenger	-228
Arbeidsgiveravgift	-11 205
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 674**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 77 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
SUM KONSULENTHONORAR	**-267**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 344
Drift/vedlikehold elektro	-62 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-344
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 710
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 598
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-109 340**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-46 992
Kommunale avgifter	-154 787
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-201 779**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-6 122
Vaktmestertjenester	-63 131
Andre fremmede tjenester	-14 791
Kontor- og datarekvisita	-1 690
Trykksaker	-938
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-934
Bank- og kortgebyr	-2 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-93 173**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 829
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 931
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 953
SUM FINANSINNTEKTER	**19 713**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-93 747
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-21 150
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 929
Renter på leverandørgjeld	-97
SUM FINANSKOSTNADER	**-150 923**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2003	19 570 000
Asfaltering 2010	31 000
SUM BYGNINGER	**19 601 000**

Tomten ble kjøpt i 2003.
Gnr.735/bnr.226
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder		
Tilgang 2018	57 073	
Tilgang 2019	18 949	
Avskrevet tidligere	-5 574	
Avskrevet i år	-1 520	
		68 928
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	32 318	
Avskrevet tidligere	-2 693	
Avskrevet i år	-10 773	
		18 852
Søppelhus		
Tilgang 2018	44 600	
Tilgang 2019	50 000	
		94 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**182 380**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-12 293**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 666 692
Egenkapital fra IN tidligere år	3 747 743
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-2 418 756
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**9 995 679**

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken - div rehabilitering		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-700 000	
Nedbetalt tidligere	21 391	
Nedbetalt i år	21 101	
		-657 508
Husbanken 1		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig, 2002	-10 140 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 298 914	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	265 454	
Nedbetalt tidligere, IN	2 733 338	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-2 842 294
Husbanken 2		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig, 2003	-3 210 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 480 038	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	109 362	
Nedbetalt tidligere, IN	1 014 405	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-606 195
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 105 998**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2003	-6 748 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-6 748 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-30 018**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-32
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-32**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-228
Avregningskonto, IN	-1 243
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 471**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 748 000
Pantelån	4 105 998
Påløpte avdrag	186 438
Beregnede IN-forpliktelser	1 328 987
TOTALT	**12 369 423**

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

Bygninger	19 601 000
Tomt	530 000
TOTALT	**20 131 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 31.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Maling av bygningsmassen	Utført av RG Tjenester - kr. 625.000,-
2020 - 2020	Utskiftning kledning	Utført av Knut Rasmussen Byggservice - kr. 95.000,-
2019 - 2019	Takplater, takrenner mm	Utført av Peter Henriksen - kr. 27.000,- Utført av Knut Rasmussen Byggservice - kr. 122.000,-
2015 - 2015	Nye nedløpsrør	Leverandør Mesterblikk AS - Pris 17.500,- (pr. 14.9.2015)
2012 - 2012	Malinga av bygningsmassen	Benyttet Ellingsen Malingstjeneste - kr. 412.500,-

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24
Selskapsnummer: 3608 **Selskapsnavn:** Haugeløkka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Block Watne
Svein Gundersen
Yvenveien 12
1715 YVEN

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	02/02577-7/15093/03/PMS-PMB-ROGO	735/214 L42	20.02.03

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak nr. 03/0247/Planutvalget

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 07.02.03 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Haugeløkka 3- 1. og 2. etg, Haugeløkka 5A - 1. og 2. etg, og 5B
Haugeløkka 11, Haugeløkka 13 -1. og 2. etg, Haugeløkka 15 - 1. og 2. etg

Gnr. 735 **Bnr. 226** **Fnr.**

Arbeidets art: Nybygg, 4 stk 5-mannsboliger

Brukstillatelsen gjelder for de 2 gjenstående 5-mannsboligene av i alt 4 i tiltaket

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende Block Watne as er det registrert følgende mangler: **Utvendig asfalt og plenarbeid**
Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.06.03

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Fra før er det gitt midlertidig brukstill. for 2 stk 5-mannsboliger med adresser:
Haugeløkka 7 med 1.og 2etg., Haugeløkka 9A med 1. og 2. etg, og 9B
Haugeløkka 17 med 1.etg og 19 og 21 - begge med 1. og 2. etg.

Med hilsen

Rolf G. Olsen
avdelingsingeniør RGO

Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64 Tlf. saksbeh.: 69 30 56 53 Bankkonto:5122 05 77000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Block Watne
Svein Gundersen
Yvenveien 12
1715 YVEN

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	02/02577-7/15093/03/PMS-PMB-ROGO	735/214 L42	20.02.03

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak nr. 03/0247/Planutvalget

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 07.02.03 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Haugeløkka 3- 1. og 2. etg, Haugeløkka 5A - 1. og 2. etg, og 5B
Haugeløkka 11, Haugeløkka 13 -1. og 2. etg, Haugeløkka 15 - 1. og 2. etg

Gnr. 735 **Bnr. 226** **Fnr.**

Arbeidets art: Nybygg, 4 stk 5-mannsboliger

Brukstillatelsen gjelder for de 2 gjenstående 5-mannsboligene av i alt 4 i tiltaket

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende Block Watne as er det registrert følgende mangler: **Utvendig asfalt og plenarbeid**
Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.06.03

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Fra før er det gitt midlertidig brukstill. for 2 stk 5-mannsboliger med adresser:
Haugeløkka 7 med 1.og 2etg., Haugeløkka 9A med 1. og 2. etg, og 9B
Haugeløkka 17 med 1.etg og 19 og 21 - begge med 1. og 2. etg.

Med hilsen

Rolf G. Olsen
avdelingsingeniør ROGO

Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64 Tlf. saksbeh.: 69 30 56 53 Bankkonto:5122 05 77000

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr.	Side
	021210	av

Anmodningen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
Eiendom/ byggested	735	226			
Adresse	Haugeløkka Rolvsøy FOBBL		Postnr. 1661	Poststed Rolvsøy	

Det anmodes om

[ ] FERDIGATTEST [X] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

[ ] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.2003

[X] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

2 stk 5 mannsboliger tilsammen 10 leil.

02/02577

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN 0 14922/03
SAKSNR. 02/02577 DOK.NR. 2006 Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
KARE AA
SAKSBEH. ROGO 19 FEB. 2003 ARKIV DATOSTEMPEL
ARKIVKODE P 06- 735/214 (226
ARKIVKODE S L42
EKSP. DATOSTEMPEL

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser
Utvendig asfalt og plenarbeid

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.2003

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[X] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[X] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	-	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak: Block Watne, Sarpsborg — Block Watne AS

Dato: 07.02.2003 — Underskrift: Svein Gundersen

Gjentas med blokkbokstaver: Svein Gundersen

Copyright NBR nr. 5167 6-2001

Nr. 705167E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001/6-2001e

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Se egen omslagsmappe

Block Watne
Svein Gundersen
Seljeveien 12
1662 ROLVSØY

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	02/02577-5/65822/02/PMS-PMB-ROGO	735/214 L42	02.09.02

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak nr. 02/1210/Teknisk utvalg

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 29.07.02 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for: ***2*** av i alt 4 stk 5-mannsboliger på Haugeløkka

Adresse: Haugeløkka 7 - 1. og 2 etg, Haugeløkka 9A - 1. og 2 etg, og 9B
Haugeløkka 17 - 1 etg., 19 og 21 - begge med 1. og 2. etg

Gnr. 735 **Bnr. 226** **Fnr.**

Arbeidets art: Nybygg, 4 stk 5-mannsboliger

Deler av tiltaket: 2 av 5 mannsboligene

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende Block Watne er det registrert følgende mangler: Ingen mangler er oppgitt for omsøkte 2 stk. 5-mannsboliger

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.02.03

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest. Vi minner samtidig om betingelser i utbyggingsavtale med Teknisk Drift.

Med hilsen

Rolf G. Olsen
avdelingsingeniør

Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64 Tlf. saksbeh.: 69 30 56 53 Bankkonto:5122 05 77000

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Haugeløkka 3, 1661 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 735/226/0/0

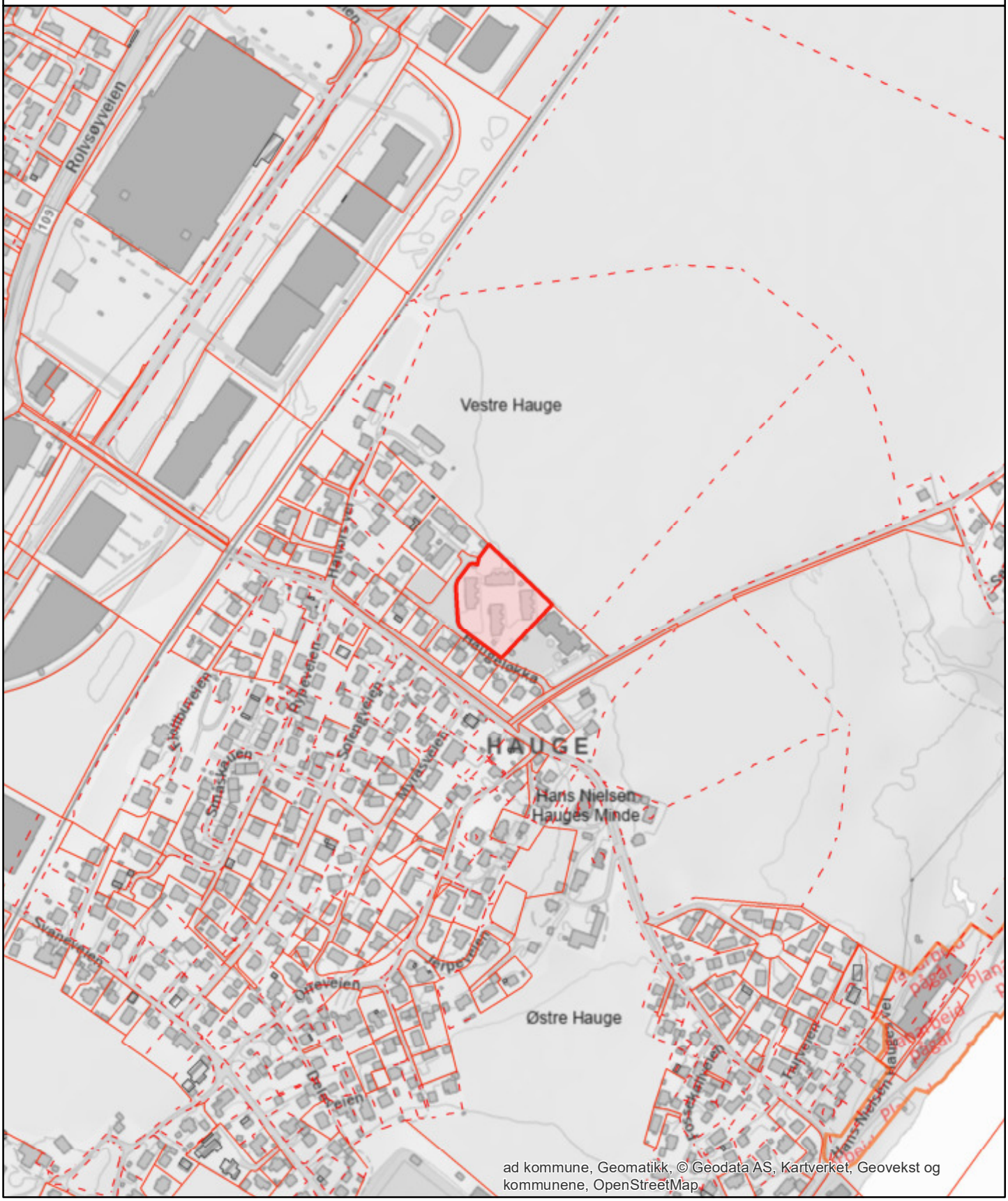
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-09-23

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Haugeløkka 3, 1661 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 735/226/0/0

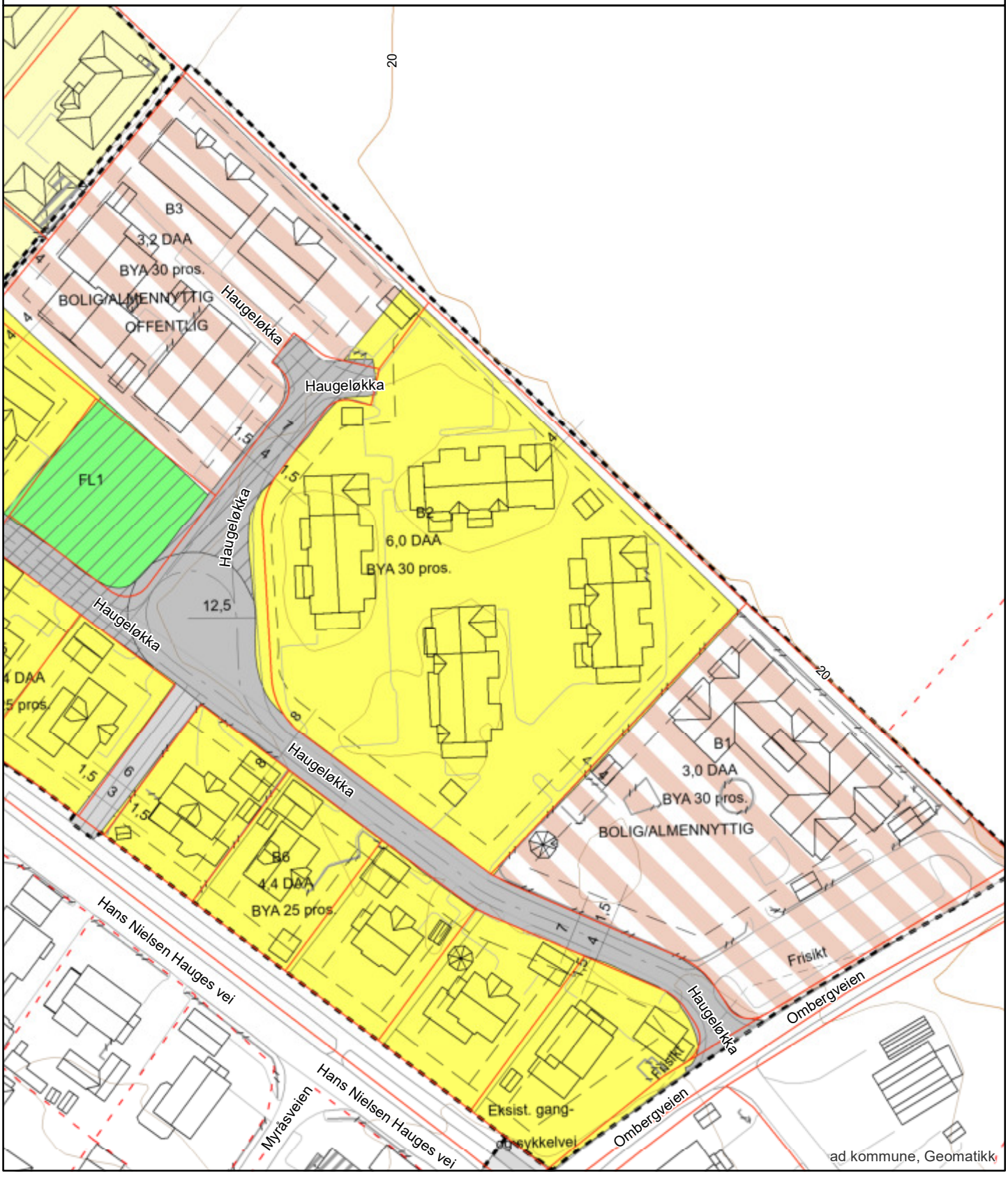
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-23

N

Planident: 436
Ikrafttredelsesdato: 25.11.1999
Plannavn: H.N.Haugesvei/Ombergveien

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.



436

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR HANS NILSEN HAUGES VEI / OMBERGVEIEN

Gnr. 735, Bnr. 14 og del av Gnr. 735, Bnr. 1
Fredrikstad kommune



Dato: 01.03.99
Rev.dato 28.06.99

§1. Generelt

Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense. Kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven gjelder for planområdet. Området er regulert til:

Byggeområder (pbl. § 25.1)
Herunder formål for:

Barnehage, (alternativt frittliggende boliger eller konsentrert boligbebyggelse)	**B1**
Konsentrert boligbebyggelse	**B2**
Omsorgsboliger (alternativt frittliggende boliger eller konsentrert boligbebyggelse)	**B3**
Frittliggende boliger	**B4 - B5 - B6**

Off.trafikkområder (plb. § 25.3)
Herunder formål for:
Kjørevei
Gangvei

Spesialområde
Herunder formål for:
Jordvoll

Fareområder
Herunder formål for:
Tekniske anlegg

Fellesområder (plb. § 25.7)
Herunder formål for:

Felles avkjørsel og trafikkområder	
Felles lekeplass	**FL1**

§ 2 Fellesbestemmelser

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming. Skjemmende lagring tillates ikke. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veiers planum. Av hensyn til snøopplag ved brøyting, må gjerder, busker, hekker o.l. ikke plasseres utenfor regulert grense mot offentlig vei og gangvei. Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling. Gruppebebyggelse skal være harmonisk.

Gesimshøyde skal være maks. 7.0 m og mønehøyde maks. 10.0 m over gjennomsnittlig planert terreng for bygninger i 2 etasjer, og maks 3.0 m og 7.5 m for bygninger i 1 etasje. Bygningene skal ha sadeltak.

Garasje/uthus kan oppføres min. 1.0 m fra tomtegrense mot nabo, eller i grensen hvis bygningene er felles for to naboeiendommer. Avstand fra garasje til tomtegrense mot vei skal være min. 1.5 m ved innkjøring parallelt med vei og min. 5.0 m fra tomtegrense ved innkjøring normalt på vei. Garasje/uthus skal være tilpasset boligen med hensyn til materialvalg , form og farge. Gesimshøyde skal være maks. 3.0 m og mønehøyde maks 5.0 m. Garasjeplassering skal vises på situasjonsplan ved byggemelding av boligene, selv om bygging ikke skal skje samtidig.

§ 3 Byggeområde for bolig/barnehage B1

I området kan det oppføres barnehage inntil 4 avdelinger i en etasje innenfor den viste byggelinje. Området skal gjerdes inn i grense mot nabo og ikke nærmere vei enn 1,5m. Det tillates oppsatt mindre bygninger på området som naturlig hører inn under virksomheten, leskur o.l.. Det skal utarbeides plan som viser opparbeidelse av utearealet med lekeapparater, beplantning etc.. Planen skal godkjennes av kommunen. BYA, skal ikke overstige 30 %.

Det skal opparbeides egen adkomst til parkeringsplass fra Ombergveien for å underlette av- og påstigning for barn.

Dersom det ikke skulle være aktuelt å bygge barnehage, kan området disponeres for frittliggende boliger med samme bestemmelser som for byggeområdene **B4, B5** og **B6** med BYA 25 %, eller for konsentrert boligbebyggelse med samme bestemmelser som for byggeområde **B2** med BYA 30%. Egen adkomst fra Ombergveien vil da utgå.

Ved dette alternativ skal det utarbeides egen bebyggelseplan for formålsområdet.

§ 4 Konsentrert boligbebyggelse B2

I området kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse i form av flerfamiliehus inntil to etasjer pluss evt. underetasje/kjeller. Uthus og garasjer som ligger over terreng skal medregnes i bebygd areal. Garasjer skal bygges som rekkegarasjer og plasseres som en del av bebyggelsen. Det skal opparbeides 1 ½ bilplass pr. leilighet. BYA skal ikke overstige 30 %.

§ 5 Omsorgsboliger B3

I området kan det oppføres omsorgsboliger, aldersboliger e.l. i 2 etasjer. Boligene kan plasseres i kjedede rekker eller grupperinger som gir en viss skjermeffekt mot innsyn. BYA skal ikke overstige 30 %.

Dersom det ikke skulle være aktuelt å bygge omsorgsboliger, kan området disponeres for frittliggende boliger med samme bestemmelser som for byggeområdene **B4, B5 og B6** med BYA maks 25 % eller for konsentrert boligbebyggelse med samme bestemmelser som for **B2** med BYA 30%.

Ved dette alternativ skal det utarbeides egen bebyggelseplan for formålsområdet.

§ 6 Frittliggende boliger (B4 - B5 - B6)

I disse områder kan det oppføres frittliggende boliger i 2 etasjer pluss evt. underetasje / kjeller innenfor de viste byggegrenser. I tillegg til hovedleilighet tillates 1 leilighet à maks. 75 m^2 BRA på hver eiendom, bygget som en del av huset. Det skal opparbeides min. 2 bilplasser på hver boligeiendom. Bileilighet forutsetter 1 ekstra bilplass. BYA skal ikke overstige 25 %.

§ 7 Offentlig kjørevei

Kjørevei skal ha reguleringsbredde 7.0 m og opparbeidet bredde 4.0 m. Veien skal hovedsaklig ha adkomstfunksjon for boligområdet.

§ 8 Offentlig gang-/sykkelvei

Gang/sykkelvei skal ha reguleringsbredde 6.0 m og opparbeidet bredde 3.0 m

§9 Jordvoll

Ved utbygging av område B1, B2, B3 skal det ved ferdigstillelse av hvert område være etablert 1m høy jordvoll i grense mot nordøst, for å skjerme bebyggelsen fra jordbruksarealene. Jordvollen skal beplantes med busker (skjermvegetasjon).

§ 10 Felles avkjørsel og trafikkområde

Felles kjørevei til områder skal ha samme reguleringsbredde og opparbeidet bredde som for offentlig kjørevei. Interne kjøreveier kan ha mindre bredder.

§ 11 Felles lekeplass (FL1)

I området skal det opparbeides felles lekeplass. Arealet skal opparbeides av utbygger. Lekeplassen skal utstyres med apparater og innretninger for variert lek og opphold for barn i alle aldre. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før boligområdet tas i bruk.

Fredrikstad, 28.06.99
Block Watne as

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.

Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12
Samsvarserklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
735	226					FREDRIKSTAD

Adresse	Postnr.	Poststed
HAUGELØKKA 3	1661	ROLVSØY

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
MURERFIRMA ROAR KRISTOFFERSEN AS	985019290

Ansvarsrett erklært dato		Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet	✔ Ja	☐ Nei

Ansvarsområde

Hentet fra erklæring om ansvarsrett

Funksjon (PRO, UTF)
UTF

Beskrivelse av ansvarsområde
MUR OG FLISARBEIDER

Ansvarlig for prosjektering:

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:

☐ Rammetillatelse ☐ Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse ☐ Midlertidig brukstillatelse ✔ Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:

☐ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

✔ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser

Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.

☐ Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonkrav er oppfylt

✔ Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
01.03.21	Roar Kristoffersen	ROAR KRISTOFFERSEN

standard

Byggesaksblankett 5148

Samsvarserklæring

Pbl § 24-1, SAK10 kapittel 12

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
					3	FREDRIKSTAD

Adresse: Haugeveien 3

Postnr.: 1661 Poststed: Rolvsøy

Foretak

Foretakets navn: Borge Rør AS

Organisasjonsnr.: 981126122

Ansvarsrett gitt dato:

Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet: ☒ Ja ☐ Nei

Ansvarsområde

Hentet fra søknad om ansvarsrett

Funksjon (PRO, UTF): UTF

Beskrivelse av ansvarsområde: Innvendige rørarbeider for vann og avløp.

Samt skifte sanitærutstyr på bad og kjøkken

Ansvarlig for prosjektering:

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:

☐ Rammetillatelse ☐ Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse ☐ Midlertidig brukstillatelse ☒ Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:

☐ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

☒ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser

Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarsrett og foretakets system.

☐ Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10 alternativt TEK

☐ Prosjektering verifisert i samsvar med dokumentasjon av løsninger i TEK10 alternativt TEK

☒ Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
24/2-21	Ken Moltebergs	KEN MOLTEBERG

© Utgitt etter tillatelse fra Direktoratet for Byggkvalitet. 01.02.2012

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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Haugeløkka 3
Andelsnr. 13 Orgnr. 883956842 i Fredrikstad kommune

Oppdragsnummer:
108-24-0272

Meglerforetak: Presisjon Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: / 41 65 65 40

E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil 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.

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

Notater

Notater

Notater