PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

HØIENDAL 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

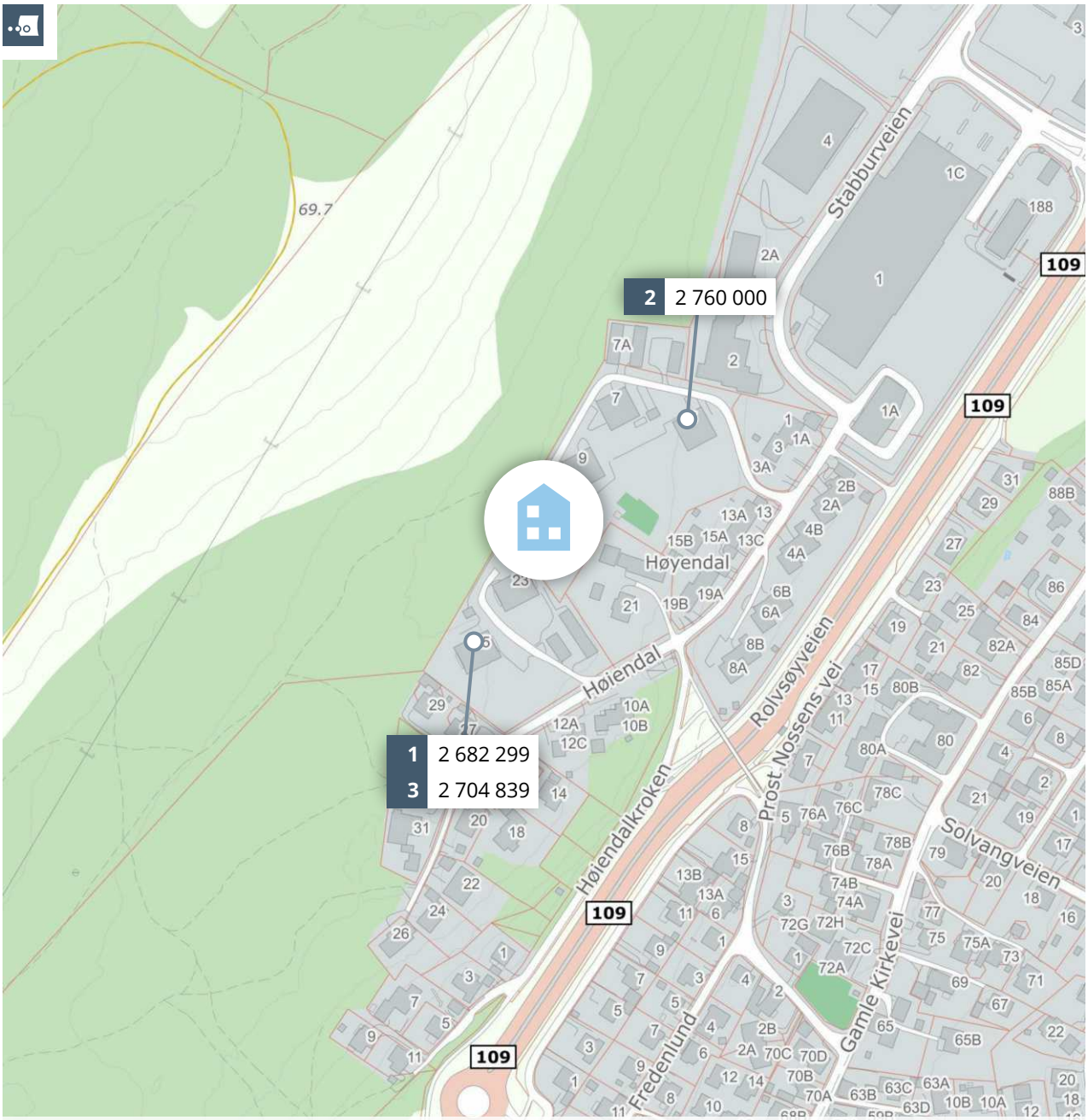
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØIENDAL 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 05.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Odd Martin Heltorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høiendal 11, 1617 FREDRIKSTAD

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1965

GNR 201 BNR 159 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS HØYENDAL

Verdivurdert til

2 200 000

175 409	2 375 409	43 189
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	3 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	6 017
Formue	20 116
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høiendal 25 70 m²	1968	1. etg	2 sov	04.09.2024	2 350 000	**2 490 000**	192 299	2 682 299	**38 319**
2	Høiendal 5 68 m²	1965	- etg	2 sov	23.08.2024	2 650 000	**2 550 000**	210 000	2 760 000	**40 588**
3	Høiendal 25 68 m²	1968	3. etg	2 sov	06.03.2026	2 750 000	**2 525 000**	179 839	2 704 839	**39 777**

Velkommen til Høiendal 11, en lys og pen 2-roms andelsleilighet. Leiligheten har en god internplassering på hjørnet i andre etasje, noe som gir gode vindusflater og fint utsyn til store, grønne fellesarealer og turområder. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 5 kvm med overbygg og fin plass til utemøbler.

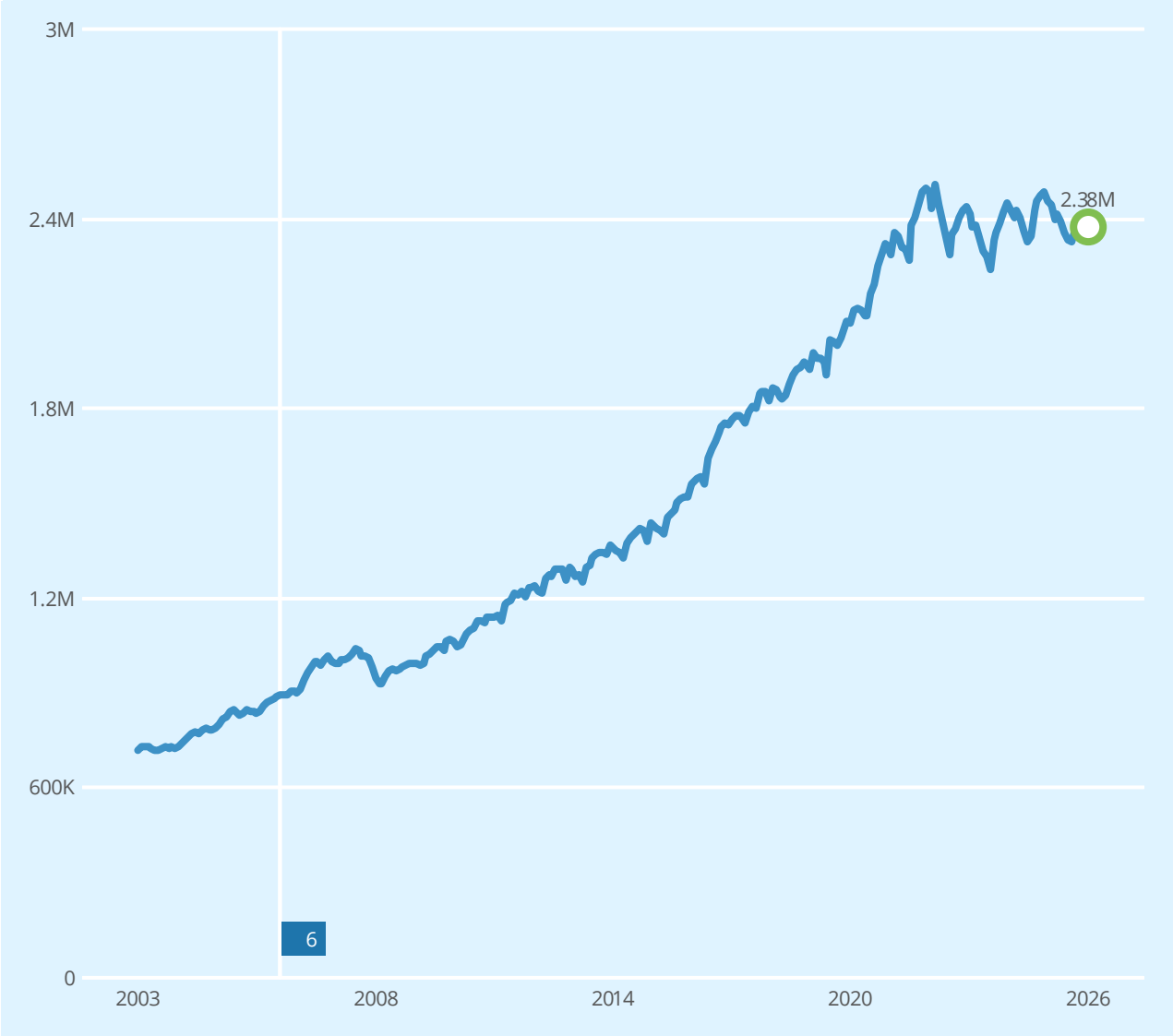
Leiligheten ble nylig malt opp og fikk nytt laminatgulv i enstavs design i alle tørre rom. Planløsningen er god med en lys og trivelig stue, separat kjøkken med vindu mot balkongen og et soverom av god størrelse. Videre er det et flislagt bad fra 2004 og entré med plass til garderobeløsning. Leiligheten har ellers en bod på loftet, et kott/skap i kjeller, samt varmtvann og vannbåren varme fra fellesanlegg.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1617 FREDRIKSTAD nå

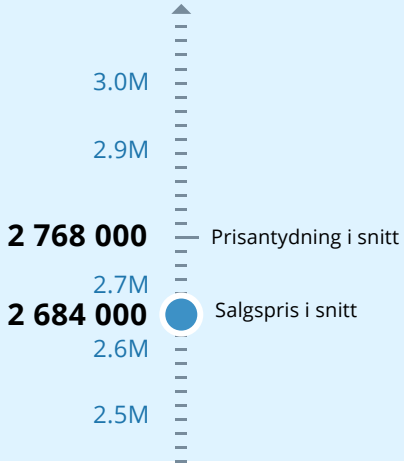
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
184
dager

Leiligheter solgt i 1617 FREDRIKSTAD siste 3 mnd

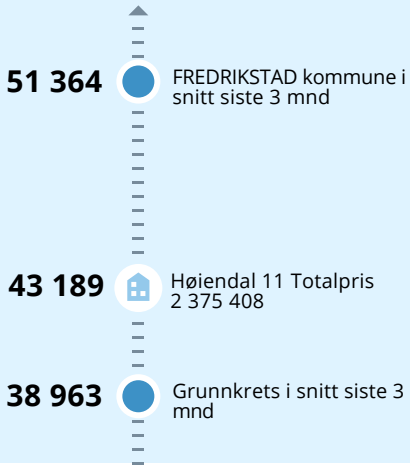
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
175
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260066

Selger 1 navn
Rino Grepperud

Gateadresse
Høiendal 11

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1617

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Per Dahl

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260066

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260066

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rino Grepperud	a2863358d19a7cf6bdd92cc36860ba2e75685022	17.04.2026 08:32:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260066

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Høiendal 11
1617 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 03/05/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:201, Bnr: 159
Hjemmelshaver:	Per Dahl (dødsbo)
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	6
Byggeår:	1965
Tomt:	Felles festet 11 466,3 m²
Kommune:	Fredrikstad (3107)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rino Grepperud (arving)
Befaringsdato:	23.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Skrående tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser. Store grøntarealer med variert beplanting. Pent opparbeidet uteområde

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med bærende konstruksjoner og dekker i betong. Møtende pulttak med nivåforskjell. Utvendige fasader er forblendet med tegl, samt felter med imitert panel. Stående trepanel på vegger mot balkonger. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i plastkarmer. Glass merket med årstall 2012. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB. Balkonger er overbygget av overliggende konstruksjoner. Leiligheten ligger i 2.etasje. med adkomst fra felles inngang og trappeoppgang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Det er nylig gjort overflateoppussing med maling av vegger og tak, samt lagt laminatgulv. Rommene har allikevel noen synlige tegn til aldersslitasje. Badet kan anses å ha kort gjenstående forventet brukstid og kjøkken har slitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren varme i radiatorer
-Elektrisk gulvvarme på badet. Redusert funksjon.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler installert.
-Brannslukkingsapparat plassert på soverommet.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: malt tapet, slett hvitmalt, laminat.
BAD: fliser, panel, fliser
KJØKKEN: malt tapet/fliser, slett hvitmalt, laminat.
STUE: malt tapet, slett hvitmalt, laminat.
SOVEROM: malt tapet, slett hvitmalt, laminat.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering av leiligheten i forbindelse med salg. Leiligheten er et dødsbo og det er ikke mottatt opplysninger fra personer som har bebodd boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2005:
-Borettslaget fornyet vann- og avløpsrør og badene i blokken. Opplysninger er gitt til undertegnede ved tidligere oppdrag i samme borettslag.

2026:
-Malt overflater og lagt laminatgulv. Utført av oppdragsgiver på egeninnsats.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 017,05,-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 2.etg	55			5
Bod på loft		3		
SUM BYGNING	55	3		5
SUM BRA	58			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETG: entré, bad, kjøkken, stue, soverom.

BRA-e:

LOFT: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,15-2,49 meter.

-Det er et skap/kott i kjeller som tilhører leiligheten. Dette er på 0,4 m²

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd og umøblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Rino Grepperud, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

03/05/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og panel i taket.
-Naturlig avtrekk og tilluft via spalte under dør.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med glassvegg og glassdør mot dusjhjørne
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk, men dette er ofte vanskelig å etablere i eldre blokker med felles avtrekkskanaler.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

Fliser på gulvet. Sluket er plassert i dusjhjørne.

Merknader:
-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og noe vann blir liggende ved spyling i dusjhjørne og utenfor dusjvegg. Bruksvann og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Fuger har misfarging stedvis som følge av dette.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Det er ikke etablert god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Sluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Tilstøtende vegger er av mur/betong og hullboring og fuktmåling utføres derfor ikke.

Merknader:
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er hull etter oppheng under innredning. Dette svekker våtsonens tetthet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vannlås i sluket er noe vanskelig å ta opp for rengjøring. Jevnlig rengjøring er vesentlig for at sluket ikke tettes og får nedsatt funksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2004

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert platetopp og stekeovn

Merknader:
-Fuge mellom benk og vegg er ikke tett. Dette gir risiko for at vann renner ned bak innredning og fører til fuktskader.
-Benkeplate har svellet ved vaskemaskin og har stedvis skader som kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Opprinnelige eldre overflater på vegger og i himlinger som opplyses å ha blitt malt nylig. Laminatgulv opplyses å ha blitt lagt nylig.

Merknader:
-Stedvis har tapet sluppet fra vegg. Normal aldersslitasje som hovedsakelig har estetisk konsekvens.
-Punktvis knirk/fjæring i gulv som følge av ujevnt undergulv. Dette gir bevegelser som kan føre til åpne skjøter og videre svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i plastkarmer. Glass merket med årstall 2012. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:
-Fuger mellom vegg og karm ute har stedvis misfarging og påbegynt oppsprekking.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BALKONG 5m²:
Utgang fra stue til overbygget balkong med malt betonggulv.

-Det måles fall på gulv mot avløp i gulvet for bortleding av vann.
-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming og dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at rekkverket har redusert sikkerhetsnivå sammenlignet med rekkverk som er bygget etter dagens krav. Rekkverket er også lavere enn tidligere krav til høyde.

Merknader: -Det er rust og avflassing på rekkverk som over tid kan svekke stabilitet og funksjon for fallsikring. Utbedringer kan påregnes.
-Trepanel på vegg har sprekker, slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann. Utskifting kan påregnes.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

VANN OG AVLØP:
Vanntilførsel i kobberrør av varierende alder. Avløpsrør av plast og støpejern med varierende alder.

-Stoppekraner er plassert på badet og fungerer ved test på befaring. Stoppekraner til dusj er noen vanskelig plassert.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

VANNBÅREN VARME:
Vannbåren varme i radiatorer som er nyere enn fra byggeår. Deler av vannrør til systemet virker å være fra byggeår.

-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved enkel kontroll av radiatorer, reguleringsventiler og tilhørende vannrør.

Merknader:
VANN OG AVLØP:
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som redusert og utskifting kan planlegges.
-Vaskemaskin som er passert på kjøkken er ikke lekkasjesikret. Når vaskemaskin står i rom uten vanntett gulv og sluk så bør det installeres automatisk lekkasjestopper som sikring.
VANNBÅREN VARME:
-Deler av rørene til systemet har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid er kort. Dette gir risiko for lakkesjer og sammenføyninger og tilkoblinger er utsatte punkter. Jevnlig tilsyn er viktig.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og yttervegger. Naturlig avtrekk fra bad. Ventilator med omluft på kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. I eldre blokker er dette ofte utfordrende å etablere.
-Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 08.02.2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1965

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 08.02.2023 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Eldre sikringsskap med skrusikringer. 2 kurser har automatsikring.
-5 kurser inkludert hovedsikring.
-Hovedsakelig eldre skjult anlegg, samt noe utenpåliggende.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det ble sist utført kontroll på anlegget den 08.02.2023.
-Sak fra den gang er avsluttet og godkjent fra vår side.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen.
-Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for skifting av vann- og avløpsrør i 66 leiligheter. Datert 13.03.2005.
-Det er ikke fremvist eller tilsendt ferdigattest fra byggeår eller for øvrige eventuelle tiltak. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling

-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk, men dette er ofte vanskelig å etablere i eldre blokker med felles avtrekkskanaler.

1.1.2	Bad Overflate gulv

-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og noe vann blir liggende ved spyling i dusjhjørne og utenfor dusjvegg. Bruksvann og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Fuger har misfarging stedvis som følge av dette.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Det er ikke etablert god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede.

1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er hull etter oppheng under innredning. Dette svekker våtsonens tetthet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vannlås i sluket er noe vanskelig å ta opp for rengjøring. Jevnlig rengjøring er vesentlig for at sluket ikke tettes og får nedsatt funksjon.

2.1	Kjøkken Kjøkken

-Fuge mellom benk og vegg er ikke tett. Dette gir risiko for at vann renner ned bak innredning og fører til fuktskader.
-Benkeplate har svellet ved vaskemaskin og har stedvis skader som kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

3.1	Andre rom

-Stedvis har tapet sluppet fra vegg. Normal aldersslitasje som hovedsakelig har estetisk konsekvens.
-Punktvis knirk/fjæring i gulv som følge av ujevnt undergulv. Dette gir bevegelser som kan føre til åpne skjøter og videre svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

5.1	Balkonger, verandaer og lignende

-Det er rust og avflassing på rekkverk som over tid kan svekke stabilitet og funksjon for fallsikring. Utbedringer kan påregnes.
-Trepanel på vegg har sprekker, slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann. Utskifting kan påregnes.

6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

VANN OG AVLØP:
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som redusert og utskifting kan planlegges.
-Vaskemaskin som er passert på kjøkken er ikke lekkasjesikret. Når vaskemaskin står i rom uten vanntett gulv og sluk så bør det installeres automatisk lekkasjestopper som sikring.
VANNBÅREN VARME:
-Deler av rørene til systemet har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid er kort. Dette gir risiko for lakkesjer og sammenføyninger og tilkoblinger er utsatte punkter. Jevnlig tilsyn er viktig.

6.3 Ventilasjon

-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. I eldre blokker er dette ofte utfordrende å etablere.
-Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Høiendal 11

SKOLER

Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	6 min 2.5 km
Glemmen vgs - Lisleby	5 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 3.2 km

SPORT

Lisleby idrettshall	9 min
Nøkleby skole	11 min
Sporty24 Fredrikstad	13 min
SKY Fitness Lisleby	16 min

VARER/TJENESTER

Østfoldhallene	6 min
Torvbyen	7 min
Apotek 1 Wilbergjordet	18 min
Apotek 1 Østfoldhallen	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	11 min
Østsiden Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Høiendal Linje 1, 4, 199	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

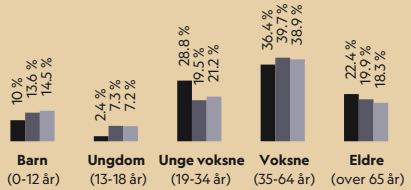
BARNEHAGER

Leie barnehage (0-5 år) 89 barn	10 min 0.9 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 48 barn	12 min 1.1 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

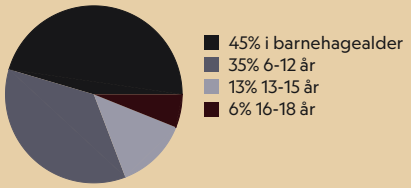
Coop Extra Stabburveien	8 min
Kiwi Lisleby	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Høyendal	250	152
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

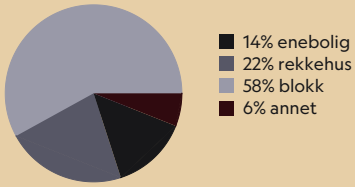
LADEPUNKT FOR EL-BIL

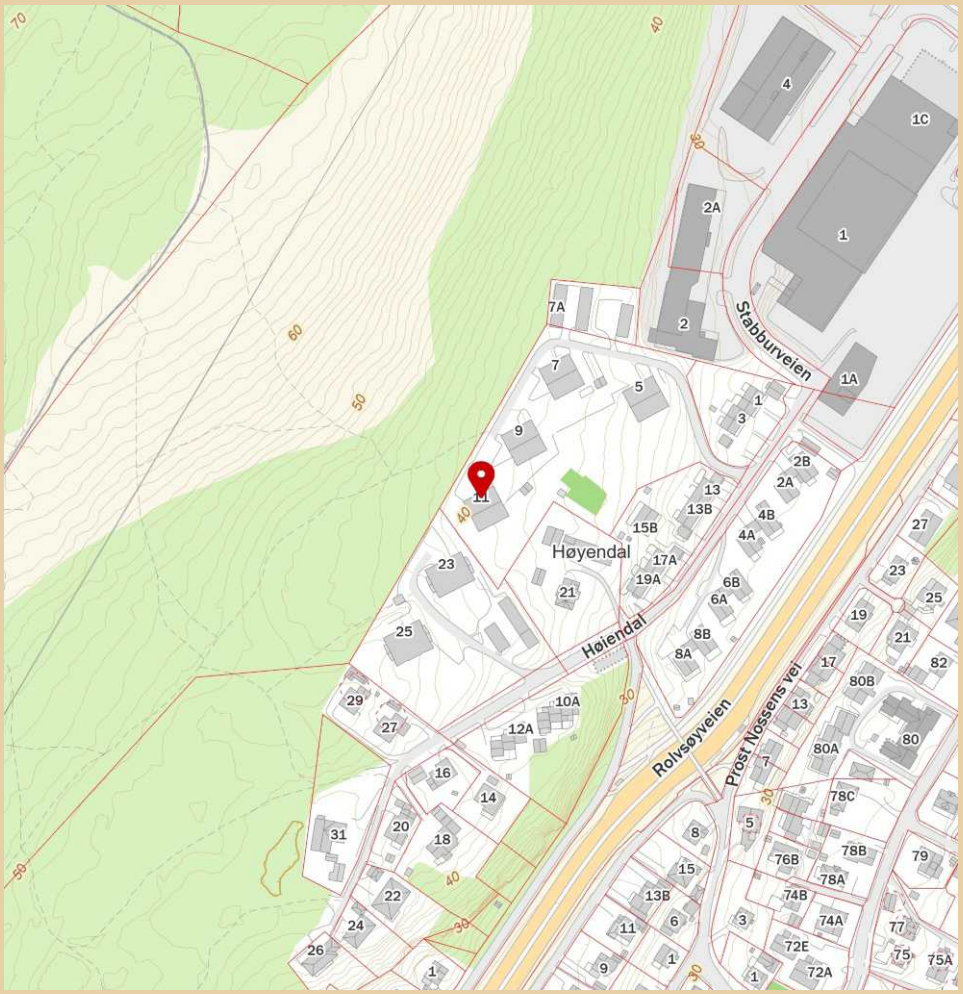
Coop Extra Stabburveien	8 min
Kiwi Lisleby	15 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Høiendal II

SKOLER

Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	6 min 2.5 km
Glemmen vgs - Lisleby	5 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 3.2 km

SPORT

Lisleby idrettshall	9 min
Nøkleby skole	11 min
Sporty24 Fredrikstad	13 min
SKY Fitness Lisleby	16 min

VARER/TJENESTER

Østfoldhallene	6 min
Torvbyen	7 min
Apotek 1 Wilbergjordet	18 min
Apotek 1 Østfoldhallen	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	11 min
Østsiden Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Høiendal Linje 1, 4, 199	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Leie barnehage (0-5 år) 89 barn	10 min 0.9 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 48 barn	12 min 1.1 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

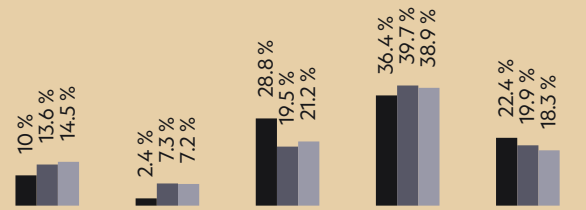
Coop Extra Stabburveien	8 min
Kiwi Lisleby	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

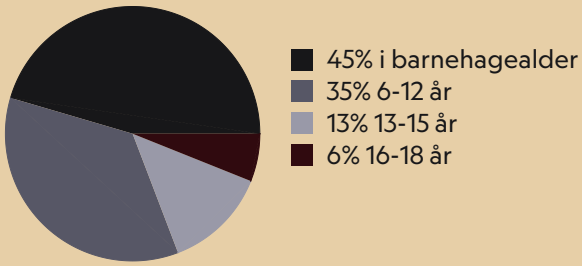
Coop Extra Stabburveien	8 min
Kiwi Lisleby	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Høyendal	250	152
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Høiendal 11

SKOLER

Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	6 min 2.5 km
Glemmen vgs - Lisleby	5 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 3.2 km

SPORT

Lisleby idrettshall	9 min
Nøkleby skole	11 min
Sporty24 Fredrikstad	13 min
SKY Fitness Lisleby	16 min

VARER/TJENESTER

Østfoldhallene	6 min
Torvbyen	7 min
Apotek 1 Wilbergjordet	18 min
Apotek 1 Østfoldhallen	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	11 min
Østsiden Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Høiendal Linje 1, 4, 199	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Leie barnehage (0-5 år) 89 barn	10 min 0.9 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 48 barn	12 min 1.1 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stabburveien	8 min
Kiwi Lisleby	15 min

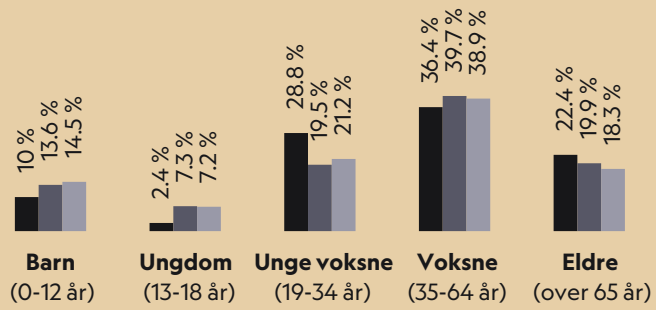
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

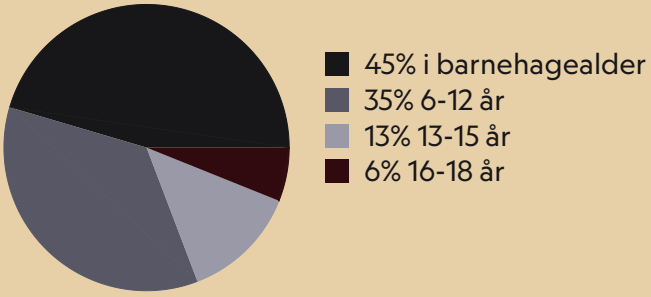
Coop Extra Stabburveien	8 min
Kiwi Lisleby	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Høyendal	250	152
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

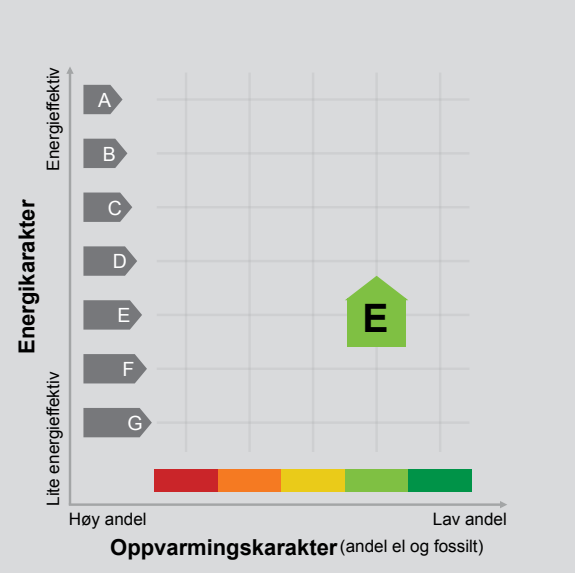




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1617
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13390339
Merkenummer	Energiattest-2025-202484
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Høiendal 11	13393109	H0202	0	0	6
Høiendal 7	13390339	H0202	0	0	38
Høiendal 9	6261779	H0202	0	0	22
Høiendal 7	13390339	H0302	0	0	42
Høiendal 9	6261779	H0302	0	0	26
Høiendal 11	13393109	H0302	0	0	10

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1964

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.03.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.03.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.03.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	21.03.2017

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	134 m³
U-verdi for yttervegger	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	200,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,96 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,90
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.3.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	102,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	2,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	175,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 039 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	197,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 631 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	184,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 351 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 788 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 252 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 039 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	44,2 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3501

HØIENDAL I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HØIENDAL I 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 2025 kl. 18:00, Kirkestua.

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 HØIENDAL I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er 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

Velges av generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning for Høiendal 1 Borettslag 24_25.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Revisjonsberetning for Høiendal I Borettslag - 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Elina Svensson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Marius Holmskog

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

Årsberetning for Høiendal 1 Borettslag – 2024

1. Innledning

Styret i Høiendal 1 borettslag ønsker med denne årsberetningen å gi en oversikt over hva som har blitt gjort i styreperioden siden forrige årsmøte, samt gi en status på økonomien og hva som planlegges fremover.

Hovedfokuset i styreperioden har vært å styrke den økonomiske bufferkapasiteten uten å øke gjeldsgraden, forbedre vedlikehold og trivsel i borettslaget, og legge grunnlaget for fremtidige moderniseringer.

---

2. Styrets arbeid

Administrasjon og drift
Styret har gjennomført styremøter etter behov og hatt god kontakt via digitale plattformer og e-post, samt løpende kommunikasjon med beboere ved behov. Vi har lagt vekt på å være tilgjengelige og responsive. Saker har blitt behandlet fortløpende, og vi har hatt en god og effektiv arbeidsform.

Ny vaktmester – internt ansettelse
Etter forrige årsmøte ansatte styret beboer Jan Erik Eidsgaard som vaktmester. Jan Erik er kjent for flere beboere og har tidligere gjort godt arbeid for borettslaget. Hans arbeid har blant annet ført til at samtlige kjellere nå er ryddet og malt, og uteplassen har fått et etterlengtet strøk med beis. Det gir både trivsel og verdi.

Vedlikeholdsarbeid og teknisk drift

- Taket på Høiendal 11 har fått utført nødvendig reparasjon av Fagprosjekt AS. I samme omgang ble det utført befaring av takene på de øvrige blokkene. Heldigvis ble det ikke funnet noen avvik på disse.
- En ny brøyte- og vedlikeholdsavtale ble inngått før vinteren 2024–2025. Vi har vært fornøyde med både utførelsen og kostnadsnivået, og det samme firmaet vil også stå for sommervedlikehold.

Miljø og fremtidige krav
Styret har bestilt en miljøkartlegging for borettslaget. Selv om det ikke er et krav per i dag, ser vi det som klokt å være i forkant av kommende EU-direktiver. På denne måten får vi også dekket kostnaden for de fleste andeler mens det fortsatt er støtteordninger.

Elbillading og infrastruktur
Vi har sett en betydelig økning i antall beboere med elbil, og dermed også i etterspørselen etter ladeløsninger. Våre nåværende ladere er blant de første installert i sitt slag, og begynner å bli utdaterte. Vi har derfor innhentet tilbud på oppgradering. Selv om vi ikke kan øke strømkapasiteten, vil nye ladere gi langt mer effektiv lading – spesielt for dem som lader alene. I tillegg vil ny løsning gi mulighet for individuell betaling basert på faktisk forbruk, fremfor dagens faste månedsbeløp.

TV og internett
Mange beboere har i løpet av 2025 gitt uttrykk for misnøye med Telia, blant annet på grunn av nedetid, redusert kanaltilbud og generell ustabilitet. Styret har allerede vurdert overgang til Altibox/Viken Fiber, som både gir lavere kostnader og bedre innhold. Vi er imidlertid fortsatt bundet til Telia i omtrent ett år, men bytte av leverandør står på agendaen og vil følges opp.

Beboerinvolvering
Det har ikke blitt arrangert noen større sosiale tiltak i perioden, men vi vil gjerne oppfordre alle beboere til å bruke Vibbo for å komme med spørsmål, forslag og innspill. Vi ønsker engasjerte andelseiere og ser på god dialog som en nøkkel til et godt bomiljø.

---

3. Økonomisk oversikt

Styret har hatt et klart mål: å styrke borettslagets økonomi uten å ta opp nye lån. Vi er glade for å kunne si at regnskapet for 2024 viser at vi er godt på vei med dette. Egenkapitalen er styrket, og vi har nå en mer solid buffer for fremtidige behov og uforutsette kostnader.

Samtidig er det viktig å være tydelig på at vi ikke er helt i mål. Vedlikeholdsbehovene kommer til å melde seg jevnlig, og en sunn økonomi er avgjørende for å kunne håndtere disse uten store innhogg i felleskostnadene.

---

4. Framtidsplaner

For den kommende perioden har styret følgende fokusområder:

- Videreføre arbeidet med økonomisk oppbygging og ansvarlig budsjettering.
- Implementere oppgraderte elbilladere med individuell betaling.
- Forberede overgang til ny TV- og internettleverandør når bindingstiden med Telia utløper.
- Følge opp resultatene fra miljøkartleggingen og vurdere nødvendige tiltak.
- Planlegge videre vedlikehold av bygningsmasse og uteområder.
- Øke beboerinvolvering og vurdere å gjennomføre dugnad eller sosiale tiltak dersom det er interesse.

Styret takker for tilliten i året som har gått, og ønsker å fortsette arbeidet for et trygt, ryddig og fremtidsrettet borettslag. Vi oppfordrer beboerne til å ta kontakt dersom det er spørsmål, innspill eller ønsker om forbedringer.

Med vennlig hilsen,
Styret i Høiendal 1 Borettslag
Marius A. Holmskog – Styreleder
Jan Rachid Gjendem – Styremedlem
Oda Eline Kristiansen – Styremedlem
Monica Kjellmann – Varamedlem
Karin Beate Gaarder – Varamedlem

HØIENDAL I BORETTSLAG
ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**390 467**	**1 910 405**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 075 468	-818 585
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 024	12 965
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-700 124	-712 167
Innsk. øremerk. bankkto		-3 847	-2 151
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**378 521**	**-1 519 938**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**768 988**	**390 467**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 129 351	897 699
Kortsiktig gjeld	-360 363	-507 232
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**768 988**	**390 467**

HØIENDAL I BORETTSLAG
ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 055 008	4 705 723	4 986 000	5 224 584
Ladeinntekter EL-bil		3 600	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 058 608**	**4 705 723**	**4 986 000**	**5 224 584**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-104 906	-35 184	-55 500	-88 000
Styrehonorar	4	-150 000	-125 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-7 024	-12 965	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 875	-7 500	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-179 395	-170 365	-180 500	-190 000
Konsulenthonorar	6	-31 273	-47 044	-50 000	-50 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-215 071	-1 916 254	-285 000	-241 000
Forsikringer		-205 610	-231 454	-255 000	-204 000
Festeavgift		-16 206	-16 206	-5 000	-12 000
Kommunale avgifter	8	-844 869	-755 083	-780 000	-996 585
Energi/fyring	9	-761 404	-887 452	-925 000	-970 500
TV-anlegg/bredbånd		-407 223	-388 975	-415 000	-432 000
Andre driftskostnader	10	-306 105	-299 529	-310 550	-274 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 251 161**	**-4 906 211**	**-3 432 750**	**-3 630 935**
DRIFTSRESULTAT		**1 807 447**	**-200 488**	**1 553 250**	**1 593 649**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 387	35 739	0	0
Finanskostnader	12	-764 366	-653 836	-763 200	-738 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-731 979**	**-618 097**	**-763 200**	**-738 000**
ÅRSRESULTAT		**1 075 468**	**-818 585**	**790 050**	**855 649**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-818 585		
Reduksjon udekket tap		1 075 468	0		

HØIENDAL I BORETTSLAG
ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 043 972	13 043 972
Andre varige driftsmidler	14	5 723	12 747
Miljøbankkonto, øremerket		119 477	101 566
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 169 171**	**13 158 284**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		125 514	101 806
Driftskonto OBOS-banken		981 540	786 056
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 105	0
Sparekonto OBOS-banken		10 193	9 838
SUM OMLØPSMIDLER		**1 129 351**	**897 699**
SUM EIENDELER		**14 298 523**	**14 055 984**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Udekket tap	15	-526 104	-1 601 572
SUM EGENKAPITAL		**-519 504**	**-1 594 972**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 398 138	14 098 262
Borettsinnskudd	17	946 400	946 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	113 125	99 061
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 457 663**	**15 143 723**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		121 853	157 173
Skyldige offentlige avgifter	19	18 589	201
Påløpte renter		84 190	116 954
Påløpte avdrag		127 574	163 295
Påløpte kostnader		0	68 185
Annen kortsiktig gjeld	20	8 156	1 424
SUM KORTSIKTIG GJELD		**360 363**	**507 232**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 298 523**	**14 055 984**
Pantstillelse	21	20 546 400	20 546 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 22.04.2025
Styret i Høiendal I Borettslag

Marius Alexander Holmskog/s/ Jan Rachid Gjendem/s/ Oda Eline Kristiansen/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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 817 328
Brensel	735 912
Renter	372 768
Garasjeleie	79 200
Strøm motorvarmere	54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 059 208**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm elbil	-3 600
Garasje	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 055 008**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 250
Påløpte feriepenger	-8 156
Arbeidsgiveravgift	-31 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-104 906**

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 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 818, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-20 810
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 463
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 273**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-80 663
Drift/vedlikehold VVS	-41 097
Drift/vedlikehold elektro	-15 292
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 419
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 601
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-215 071**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-180 800
Vann- og avløpsavgift	-523 000
Feieavgift	-1 132
Renovasjonsavgift	-139 937
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-844 869**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-91 154
Fjernvarme	-670 250
SUM ENERGI / FYRING	**-761 404**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 400
Container	-4 210
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 625
Driftsmateriell	-3 173
Lyspærer og sikringer	-3 620
Vaktmestertjenester	-26 518
Renhold ved firmaer	-123 349
Snørydding	-57 500
Gressklipping	-61 875
Andre fremmede tjenester	-5 763
Trykksaker	-2 864
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 818
Andre kontorkostnader	-2 365
Porto	-1 850
Bank- og kortgebyr	-2 440
Velferdskostnader	-3 736
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-306 105**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 202
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 660
SUM FINANSINNTEKTER	**32 387**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-159 488
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-441 874
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-163 004
SUM FINANSKOSTNADER	**-764 366**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1965	6 589 179
Rahbilitering bad 2003/2004	6 454 793
SUM BYGNINGER	**13 043 972**

Gnr.201/bnr.7 og 159.
Tomten er festet til 01.07.64 i 80 år fra 1985.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2001	158	
Avskrevet i år	-157	
		1
Brannstige		
Tilgang 2013	60 981	
Avskrevet tidligere	-60 980	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1965	118 118	
Avskrevet tidligere	-118 117	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	68 668	
Avskrevet tidligere	-56 081	
Avskrevet i år	-6 867	
		5 720
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 723**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-7 024**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken rehabilitering bad, likedeling		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2004	-6 600 000	
Nedbetalt tidligere	3 048 174	
Nedbetalt i år	253 865	
		-3 297 961
OBOS-banken AS (ovf OBOS Boligkreditt 08		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2020	-8 685 000	
Nedbetalt tidligere	961 504	
Nedbetalt i år	356 427	
		-7 367 069
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	177 060	
Nedbetalt i år	89 832	
		-2 733 108
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 398 138**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1965	-946 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-946 400**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-113 125
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-113 125**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 105
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 484
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-18 589**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-8 156
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 156**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	946 400
Pantelån	13 398 138
Påløpte avdrag	127 574
TOTALT	**14 472 112**

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

Bygninger	13 043 972
TOTALT	**13 043 972**

Til generalforsamlingen i Høiendal I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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, 25. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 3501 **Selskapsnavn:** HØIENDAL I 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for HØIENDAL I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948679612
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Kirkestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Velges av generalforsamlingen. Møteleder foreslås som protokollfører og Heidi Femmen som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital/reduksjon udekket tap.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maja Arildsdatter Blekken
Elina Svensson

Følgende stilte til valg:
Maja Arildsdatter Blekken
Elina Svensson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bente Kristin Sæther

Følgende stilte til valg:
Bente Kristin Sæther

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Holmskog

Følgende stilte til valg:
Marius Holmskog

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Maja Arildsdatter Blekken

Følgende stilte til valg:
Maja Arildsdatter Blekken

Protokollen signeres av:
Møteleder/protokollfører Siri Jordal Iversen/s/
Protokollvitne Heidi Femmen/s/

2.1. Borettslagets vedtekter

Vedtekter

Høiendal Borettslag s 3501

org nr 948 679 612

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. april 2013. Endret på generalforsamling 17.03.2016 og 14.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Høiendal 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 har utarbeidet en beboerhåndbok med vedtekter, branninnstrukser og annen viktig informasjon. Beboerhåndboken hører til leiligheten, og skal følge leiligheten ved salg.***
Andelseier plikter å gjøre seg kjent med innholdet i permen, samt sette inn skriv og endringer som etter styrets ønske skal inn i permen. (vedtatt GF 04.04.2013)

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) Borettslaget ved styret er ansvarlig for at endringer og oppdateringer i beboerhåndboken blir skrevet ut og delt ut til andelseierne, slik at de kan opprettholde sin vedlikeholdsplikt etter kap 5-1, punkt 9. (vedtatt på GF 04.04.2013)

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) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved

valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

12 Reglement bruk av ladeplasser for elbil (vedtatt på GF 17.03.2016)

(1) Høiendal 1 borettslag har egne bestemmelser om parkering og disponering av garasjer i borettslagets ordensregler.

(2) Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som godkjent ladeplass for el bil og ladbar hybridbil. Det er ikke tillatt å lade el bil eller tilsvarende fra ordinære stikkontakter.

(3) Styret inngår individuelle avtaler med den enkelte andelshaver som er tildelt parkeringsplass for elbil, om en fast månedlig godtgjørelse fastsatt av styret, som skal dekke strømforbruk og vedlikehold av utstyr og anlegg. Avgiften innbetales sammen med den ordinære felleskostnad.

(4) Det legges oppå til at brukerne av ladeplass må benytte ladepunkter etter en rullering, slik at ladestasjonen kan benyttes av flere brukere.

(5) Etablering av ladepunktene skjer for borettslagets regning, og utstyret er borettslagets eiendom og ansvar

(6) Andelshaveren har ansvar for at utstyret brukes i henhold til instruks og brannvernforskrifter. Dersom utstyret blir brukt på en måte som kan føre til risiko for brann eller skade for andelshaveren selv, andre andelshavere eller borettslagets eiendom og utstyr, kan styret trekke tilbake tillatelsen til å benytte parkeringsplassen og ladeanlegget.

(7) Dette reglementet er et tillegg til borettslagets vedtekter og kan bare endres etter vedtak på borettslagets generalforsamling.

2.2. Husordensregler s 3501 Høiendal 1 Borettslag

Revidert: Mars 2007

Reglene innført 25.04.1967	Endres på generalforsamling	Endret: 20.04.1990, 19.03.2002, 21.04.2004, 20.03.2007, 28.04.2021.

Ingen regler kan sikre den enkelte borettshaver ro, orden og hygge i hjemmet, men de kan være til hjelp når det gode forholdet er i fare. Gode forhold kan bare oppnås ved at hver enkelt respekterer disse regler og tar hensyn til de andre borettshaverne i laget.
Støy er bl.a. en av de alvorligste trusler mot trivsel. Vi må huske på at vi bor mer innpå hverandre enn annet sted og isolasjonen er ikke fullkommen.

A – REGLER OM RO I LEILIGHETEN

1. Det er ikke lov å påføre andre beboere i huset støy mellom kl. 2200 og kl. 0600 mandag til og med torsdag, samt søndag og offentlige helligdager. Fredag, lørdag og andre dager før offentlige helligdager mellom kl. 2400 og kl. 0800. Dette gjelder fra leilighetene og ikke minst i trappegangen.
2. I nevnte tidsrom må ikke bruk av støyende maskiner og verktøy skje.
3. Musikkundervisning er ikke tillatt.
   Musikkøving kan bare foregå i tiden kl. 1600 til kl. 1800 mandag til og med fredag.
   Piano og lignende instrumenter må forsynes med demper og plasseres på isolerende underlag.
4. Unødvendig opphold i ganger, trapper, kjellere og loft bør unngås.
5. Alle former for banking, boring, bygningsmessige arbeider eller flytting til/fra huset er ikke tillatt på søndager og offentlige helligdager. Heller ikke etter kl 20:00 på hverdager og kl 17:00 på lørdager og dager før offentlige helligdager.

B – REGLER OM RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD

1. Teppebanking, børsting og risting av tøy og lignende må ikke foretas fra balkonger eller i trappeganger. Tørk av tøy bør skje i tørkerom eller på tørkeplassene utendørs. Småvask kan henges på balkong dog ikke i høyde over rekkverket.
2. Tøy må ikke henge utendørs i tiden fra kl. 1700 dagen før søndager og offentlige helligdager til første virkedags morgen.
   Lufting av sengetøy bør ikke skje etter kl. 0900 om morgenen.
   For øvrig henvises det til regler for bruk av vaskerommet og regler om lørdagsvask.
3. Det er ikke lov å holde hund. Dreier det seg om førerhund kan styret gi tillatelse etter søknad med legitimasjon. Det er lov å ha katt eller et annet dyr kun for hold inne i leiligheten. Styret skal uansett varsles før anskaffelse eller innflytting
4. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler, kjelker skotøy eller leker i trappeoppgangene eller utenfor inngangsdørene.
5. Loftsganger skal holdes helt ryddige og rene.

6. Fellesrom i kjellere bør ikke benyttes som permanent lagringsplass for møbler, pappkasser og lignende.
7. Søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppeldunkene.
   Kildesorteringen for papp/papir, drikkekartonger, glass og hermetikkbokser skal benyttes, containere er plassert mellom Høiendal 7 og 9.
   Spesialavfall bringes til skap plassert ved garasje mellom Høiendal 11 og 23, nøkkel følger leiligheten.
   Det er ikke lov å benytte avløpssystemet for å kvitte seg med andre væsker enn fra husholdningen.
8. Alle beboere har ansvar for å holde utvendige fellesarealer fri for søppel ved å benytte søppelkassene. Utegrill og sitteplass ryddes av den enkelte etter bruk.
9. Det er ikke lov å legge ut mat til fugler. Dette drar også rotter og mus fra skogen.

C – REGLER FOR BRUK AV FELLESROM OG FELLESANLEGG

1. Vaskerommene skal benyttes ved å skrive seg på listen på døren inn til vaskerommet.
   Vaskerommet eller tørkerommet skal ikke benyttes mellom kl. 1700 dager før søndager eller helligdager og første virkedags morgen.
2. Lys i fellesrom kjeller og loft skal slukkes etter bruk. Utelys ved innganger tennes etter behov.
   Lys i trappegangene skal alltid være tent.
3. Ytterdørene er alle forsynt med smekklås og skal være låst hele døgnet.
   Det er altså ikke lov å sette utgangsdører i "åpen" stilling. Ved ut/innflytting er ansvaret gitt inn/utflytter.
4. Kjellerrom må luftes godt ut i sommertiden, men være lukket på vinteren.
   Det skal kun benyttes låst luftestilling på vinduene for å hindre inntrengere. Vær oppmerksom på mus og rotter.
5. Loft- og trappevinduer skal være forsvarlig lukket når det er kraftig vind eller regn, samt heftig snøvær.
6. All kjøring med motorkjøretøy og sykler på borettslagets eiendom skal foregå med særlig forsiktighet. Merk tiden det ikke er lov å påføre andre beboere støy og at hensyn tas ved å ikke ha motorer unødig i gang eller skråle og gape nær inngangene.
7. Parkering av motorkjøretøy skal skje kun på oppstillingsplassene og ikke slik at utrykningskjøretøy eller renovasjonsbiler hindres.
   Det er ikke lov å oppbevare motorkjøretøy i kjellere.
   Bilvask eller omfattende reparasjoner/vedlikehold av kjøretøy er ikke tillatt på området.
8. Beboer er ansvarlig for at eiendeler i kjeller, loftsbod og kjølebod ikke etterlates ved fraflytting. Befaring skal foretas sammen med kontaktperson i huset.
   Beboer er alltid ansvarlig for selv å kjøre bort alt avfall utenom vanlig husholdningsavfall.
9. Søppeldunkene er kun tilpasset husholdningsavfall og ikke avfall fra ombygging eller oppussing.

D – ANDRE BESTEMMELSER

1. Borettshaverne plikter å sørge for at håndverkere og reparatører får adgang til leiligheter
   for reparasjon og tilsyn med felles anlegg for varme, vann/avløp, branntilsyn. Borettshaver skal varsles på forhånd.
2. Borettshaver har plikt til å medvirke til energiøkonomisering. Det må luftes hurtig i fyringssesongen og ikke slik at vinduer forblir åpne om radiatoren er på. Husk at radiatorer også kan fryse når de er stengt og utsettes for sterk kulde fra et åpent vindu. Meddelelser fra styret eller OBOS til borettshaver i form av rundskriv, oppslag og lignende, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.
3. Husordensreglene må betraktes som en del av husleiekontrakten.

E – REGLER OM BRANNUTSTYR

1. Hver leilighet skal inneholde minst en montert batteridrevet røykvarsler og et pulverapparat. Pulverapparatet bør vendes en gang i året for at pulveret forblir løst i beholderen.
   Røykvarsler og pulverapparat er utdelt av borettslaget og er beboers ansvar å vedlikeholde eller erstatte.
   På grunn av dette utstyret har borettslaget rabatter i husforsikringen.
2. I trappegangen er det montert godkjente brannslanger og alle må påse at dørene til disse ikke er unødvendig åpnet slik at slangene kan skades.
3. Utvendig ved hver kjellerdør er det låsmontert stiger til bruk ved nød eller brann. Nøkkel til låsen er oppbevart i nøkleskap innenfor kjellerdør.
4. Brannluker i balkonggulvet må være raskt tilgjengelig ved behov og må ikke dekkes til av store eller tunge gjenstander. Feil på lukene må meldes styret.
5. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige væsker i loftsboder. Her blir det ekstremt varmt på sommeren og det må ikke oppstå fare for selvantennelse ved at emballasjen tar skade.
   Andre steder i borettslaget skal brannfarlige væsker oppbevares forskriftsmessig eller avhendes som spesialavfall.

2.3. Avfallshåndtering

Revidert: juli 2013

Generelt:
Borettslaget har utvendige boder for husholdningsavfall og returpapir.
Borettslaget har kildesortering for glass, plastavfall og spesialavfall.
Det forventes at beboerne kildesorterer.
Annet avfall – som f.eks. møbler - må den enkelte selv levere til FREVAR.

Husholdningsavfall
Bringes i tett pose til utvendig bod og settes ned i søppeldunken slik at innholdet ikke renner ut. Alle har et felles ansvar for at søppeldunkene fylles best mulig og at lokket går skikkelig på plass. Dersom ikke lokket går på plass, er dunken full, og du må bruke en annen dunk. En søppeldunk uten lokket på plass tiltrekkes seg rotter, måker m.m. og lager vond lukt.

Papp og papir
Papp presses sammen slik at det tar minst mulig plass og kastes i søppeldunker for papp og papir. Er dunken full, og du ikke får lukket den helt, må du bruke en annen, evt komprimere papiret.

Glass og blikkembalasje
Legges i egne beholdere ved siden av Høiendal 9. Husk at flasker o.l. må være skylles før du kaster dem.

Elektrisk avfall
Dette **skal ikke** settes i avfallsbodene. Elektrisk avfall kan leveres inn gratis hos forhandlere som Elkjøp, Lefdal o.l., evt på FREVAR.

Spesialavfall
Bringes til eget skap ved garasjene. Nøkler er tidligere utlevert til hver leilighet. Ta kontakt med styret dersom du mangler nøkkel. Alternativt kan spesialavfall leveres på FREVAR.

«Når alle tar ansvar, får vi et godt bomiljø!»

2.4. Parkering og garasje

Revidert: juli 2013

Parkering:
Borettslaget har felles parkeringsplasser. Disse er til fri bruk av andelseierne samt besøkende.

Det forutsettes at parkeringsplassene blir brukt til parkering av motoriserte kjøretøy som er i lovlig trafikk.
Parkeringsplassene skal ikke brukes til noen form for oppbevaring av kjøretøy eller andre ting, med mindre særskilt tillatelse fra styret er innhentet.
Kjøretøy som ikke har noe på borettslagets parkeringsplasser å gjøre, kan bli borttauet for eiers regning.

For at alle skal få plass, forventes det at de som leier garasje, bruker denne.

Plass ved kjellerutgang:
Plassen foran blokkens kjellerdør er skal ikke brukes til parkering.

Garasje:
Borettslaget disponerer 22 garasjer.
Garasjene følger ikke leiligheten, men man kan sette seg opp på venteliste.
Dersom du ønsker å stå på venteliste, gjør du dette ved å melde fra til styret. Se eget oppslag på tavlen i ved postkassene.

Dersom man får mulighet til å leie garasje, forutsettes det at garasjen blir brukt til parkering av motorisert kjøretøy.

Dersom garasjen blir stående tom over lengre tid, eller brukt til oppbevaring/lagerplass for andre ting, kan man i henhold til leieavtalen miste garasjeplassen.

Kursiv Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Sarpsborg v/Odd-Martin Heltorp
Kalnesveien 5, 1712 GRÅLUM
E-post: odd-martin.heltorp@privatmegleren.no

Deres ref.: 193260066 . Vår ref.: 3501-1-06 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Høiendal I Borettslag
Organisasjonsnr:	948679612
Andelseier:	Dahl (bo), Per
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Høiendal 11, 1617 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	6
Gnr.	201
Bnr.	159

Borettsinnskudd: Kr. 12 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8885693.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lån opptatt til rehabilitering av bad opprinnelig 6.600.000,- i Husbanken skal være likedeling for alle boliger. Borettslaget eier 22 garasjer og tildeles etter ansiennitetsprinsippet. Kontakt styret. Borettslaget har også en del parkeringsplasser. Borettslaget har vaskerianlegg og sentralfyr, og oppvarming av varmtvann inngår i felleskostnadene. Borettslaget består av 66 leiligheter fordelt på 4 blokker.
Borettslaget fester tomten som består av 2 festeavtaler med Fredrikstad kommune som bortfester og festetid på 80 år fra 1985 og bortfester Alv Solberg med festetid 100 år fra 1971 (gjelder garasjetomt). Festeavgiften inngår i fellesutgiftene. Grunneier har pant for forfalt festeavgift og leien reguleres etter konsumprisindeksen.
Husdyrhold: Det er ikke lov å holde hund, se forøvrig husordensreglene pkt B-3. Forsikringsselskap: Tryg Forsikring, polisenr. 8885693 Borettslaget har ladestasjoner for elbil. Kontakt styret for mer informasjon. Radiator ansvarsforhold - borettslaget har ansvar for rør inn til leilighet, men selve radiatoren har andelseier ansvar for. Ta kontakt med styret for kontroll av radiatorer ved salg. Andel 40 har ikke montert ny radiator på kjøkkenet. Radiatoren er levert andelseier og fremtidig montering må bekostes av andelseier. Felleskostnader øker med 5% fra 01.03.26

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11492746
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	3 029 704,00
Innfrielsesdato:	01.01.2035

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207910570
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	6 883 239,00
Innfrielsesdato:	30.04.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208017314
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	2 610 453,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 017,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån bad	526,00	
Oppvarming	786,00	
Felleskostnader	4 705,05	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	184,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 823,-
Annen formue:	20 116,-
Gjeld:	181 817,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11492746
Restsaldo:	45 905,45
Kapitalkostnader:	3 083,62
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207910570
Restsaldo:	93 896,48
Kapitalkostnader:	876,73
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208017314
Restsaldo:	35 606,63
Kapitalkostnader:	275,23
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 408,56,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@OBOS.NO eller telefon: 22 98 89 95.

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/Marius Alexander Holmskog, e-post: hoiendal1@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må

inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
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: _____

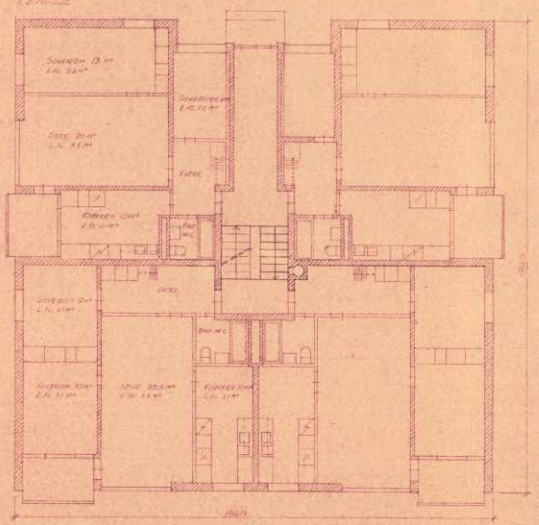
Oppdragsansvarlig e-post: _____

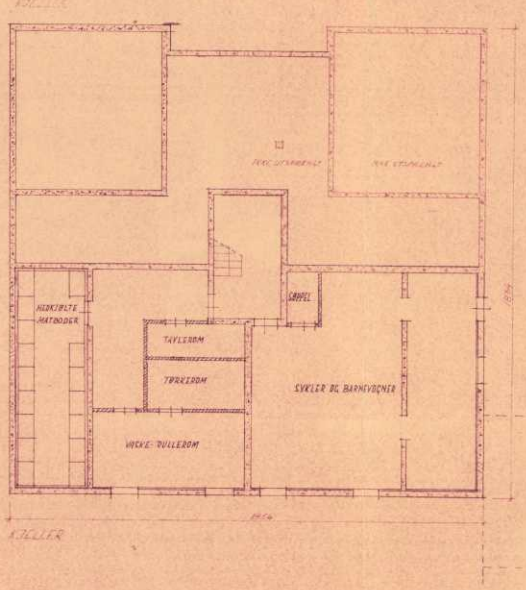
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift





I ETASJE

KJELLER

GLEMMEN
BYGG. .D
B.N. 6501/02

OPPDR. GIVER
GLEMMEN B.B.L.
HØIENDAL

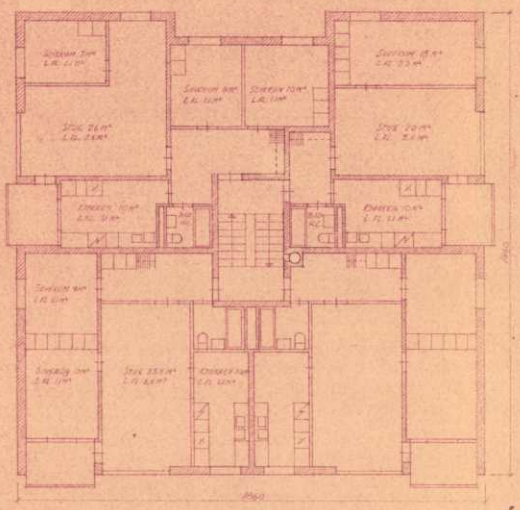
TEGN. TITEL
BLOKK I
KJELLER
I. ETASJE

NBBL
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.

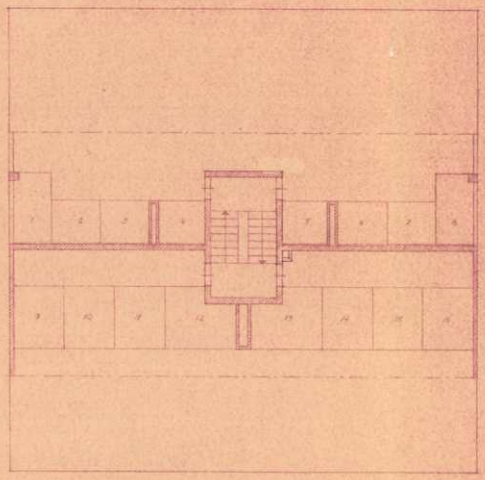
MÅL 1:100
TEGNET 12.10.62
SIGN.

RETTET DATO

TEGN. NR.
6228-101



ETASJEPLAN



LOFTSPLAN

GLEMMEN
ARKIVNR. S
Nr. 223/62

OPPDR. GIVER
GLEMMEN B.B.L.
HØIENDAL

TEGN. TITEL
BLOKK I

ETASJEPLAN
LOFTSPLAN

RETTET DATO

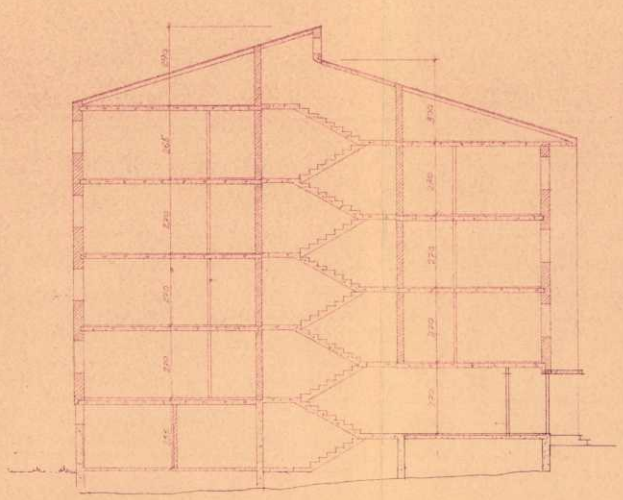
MÅL 1:100

TEGNET JC 13/62

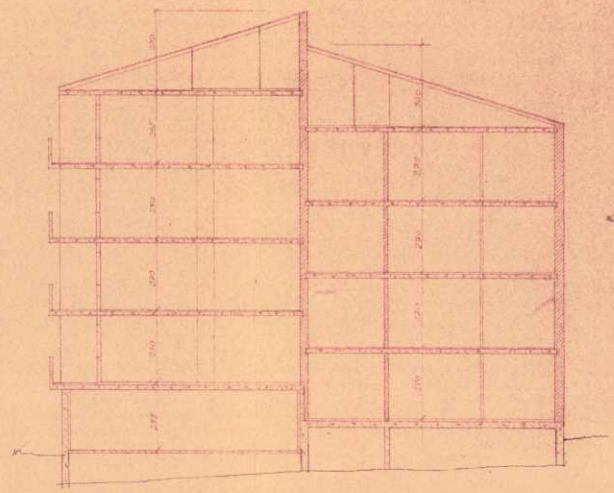
TEGN. NR.
6228-102

NBBL
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
FILLYGT. 61 S.BORG TLF. 54895

SIGN.



SNITT A



SNITT B

GLEMMEN BYGGELAG
A. Nr. 433/02

OPPDR. GIVER
GLEMMEN B.B.L.
HØIENDAL

TEGN. TITEL
BLOKK I

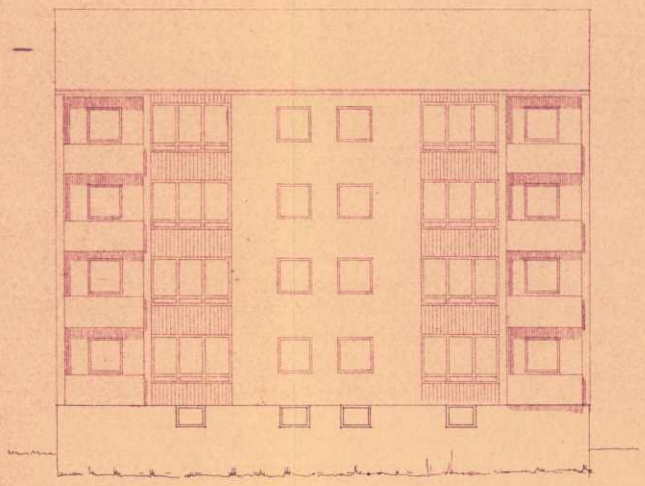
SNITT

MÅL 1:100
TEGNET 12.10.02
SIGN.

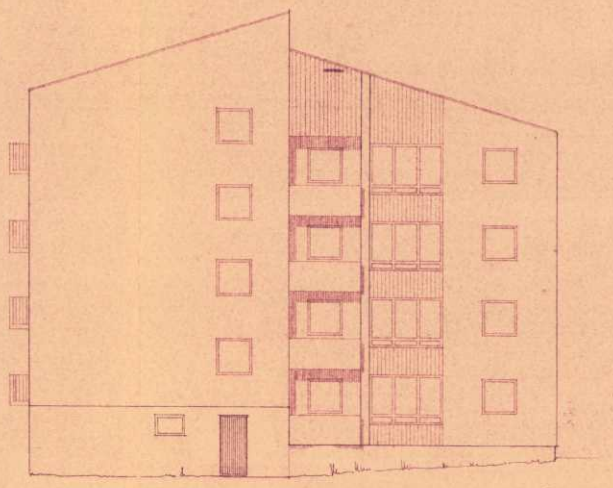
SETTET
DATO

TEGN. NR.
6228 - 103

NBBL
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF 54899



FASADE SYD - ØST



FASADE NORD - ØST

GLEMMEN BYGNINGSRÅD
Nr. 20362

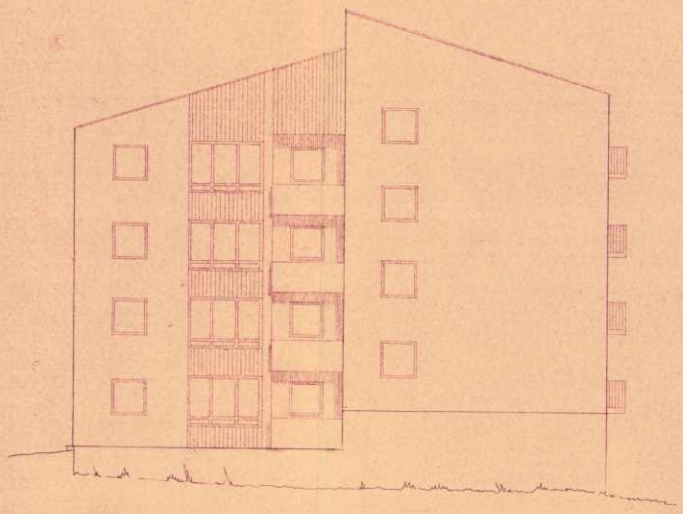
OPPDR. GIVER
GLEMMEN B.B.L.
HØIENDAL

TEGN. TITEL
BLOKK I
FASADER

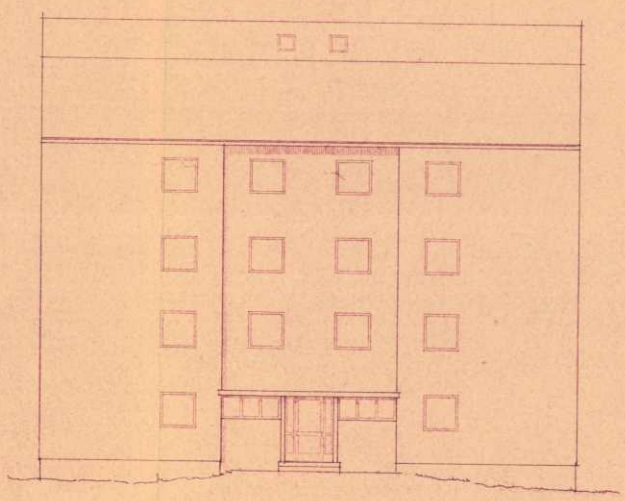
NBBL
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PILLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

MÅL: 1:100
TEGNET: 12.10.68
SIGN.

TEGN. NR.
6228-104



FASADE SYD · VEST



FASADE NORD · VEST

GLEMMEN BYGGNIX AS
Nr. 605/62

OPPDR. GIVER
GLEMMEN BBL
HØIENDAL.

TEGN. TITEL
BLOKK I

FASADER

MÅL 1:100

TEGNET 12.10.62

RETTET DATO

TEGN. NR.
6228-105

NBBL
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.04.2026 14:31

Eiendom 3107-201/159

Adresser (4)

Adresse	Poststed
Høiendal 5	1617 Fredrikstad
Høiendal 7	1617 Fredrikstad
Høiendal 9	1617 Fredrikstad
Høiendal 11	1617 Fredrikstad

Eierforhold (6)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Fylkesgartner Oscar Schies Legat Sti Anton Krogsvolds Vei 14a 1597 Moss	871080542	Hjemmelshaver	1/1		
Fredrikstad Kommune Postboks 1405 1602 Fredrikstad	940039541	Fester	1/1		
Høiendal I Borettslag C/O ObosPostboks 6666 St. Olavs Plass 0129 Oslo	948679612	Framfester	1/1		
Fredrikstad Kommune Postboks 1405 1602 Fredrikstad	940039541	Fester	1/1		
Fylkesgartner Oscar Schies Legat Sti Anton Krogsvolds Vei 14a 1597 Moss	871080542	Hjemmelshaver	1/1		
Høiendal I Borettslag C/O ObosPostboks 6666 St. Olavs Plass 0129 Oslo	948679612	Framfester	1/1		

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 201/159/0/0

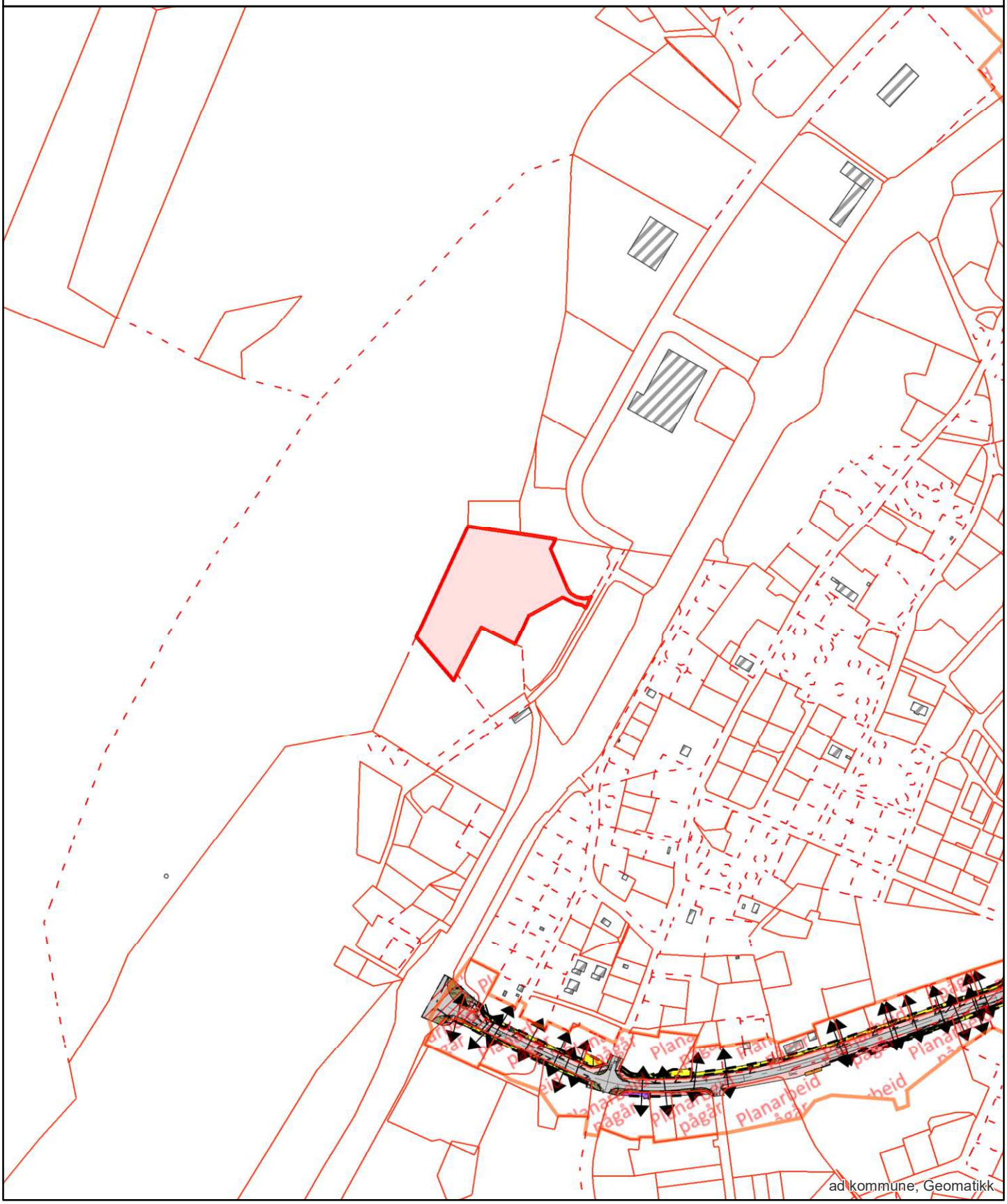
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-16

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



ad kommune, Geomatikk



AREAL VEST HØIENDAL BRUTTO : 46 mål
3,5 "
NETTO 42,5 mål

ANTALL LEILIGH. I BLOKKER : 66 stk
" " " I REKKEHUS : 36 "
" " " I KJEDEHUS : 8 "
ENEBOLIGER 4 "
114 stk

UTNYTT. C-TAL = 0,83

GLEMMEN B.B.L.
HØIENDAL

TEGN. TITEL: Reguleringsplan

MÅL 1:1500
TEGNET 3/9-62
SJEF
RETTET
DATO
TEGN. NR. 6228-1.

F. br. 1 dec. 39
1964

F. B. nr. 129
64

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 201/159/0/0

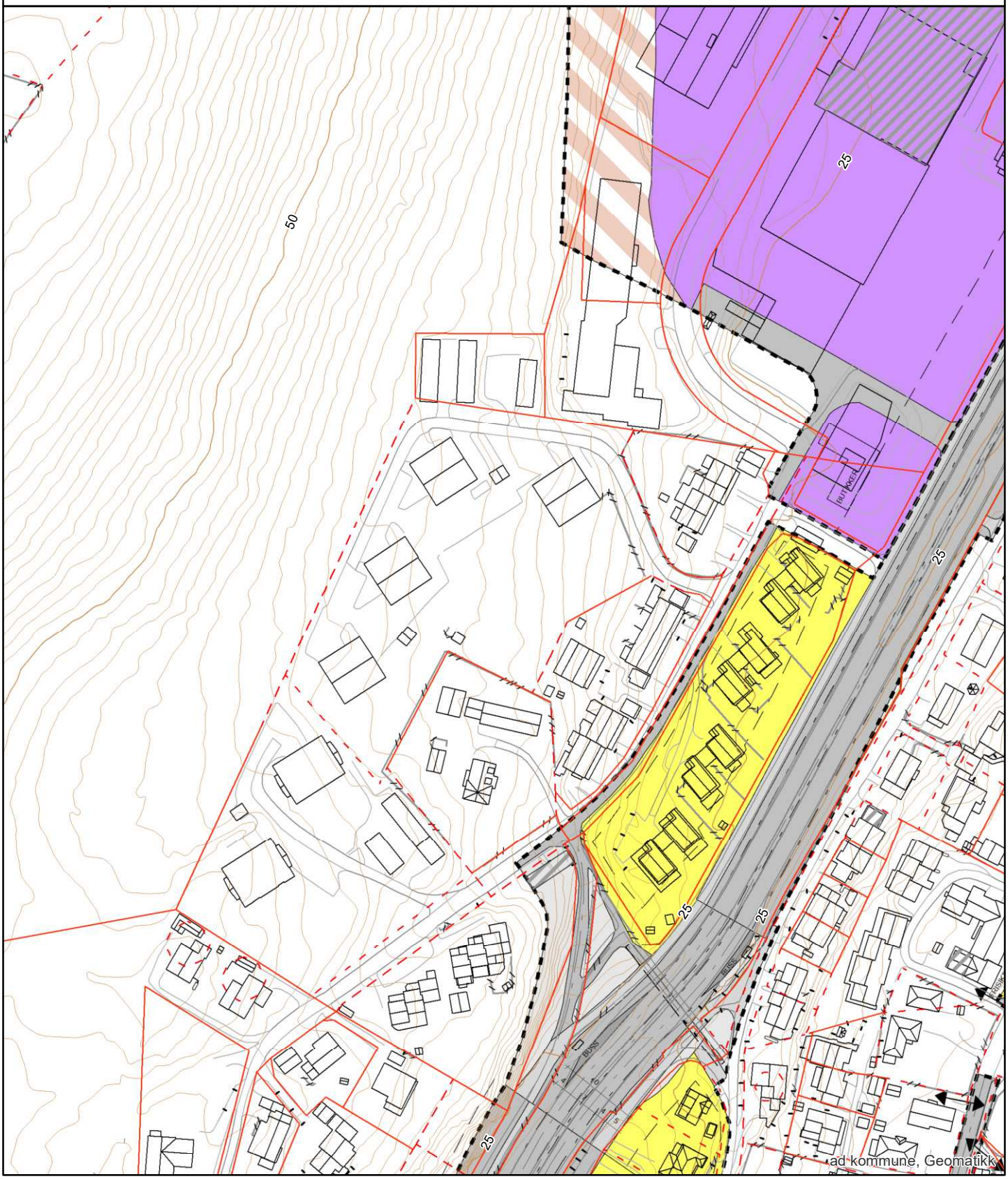
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-04-16

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.04.2026 14:31

Eiendom 3107-201/159 Høiendal 5

Bruksnavn	Høiendal 5				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.09.1983	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	11457 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	201	Beregnet areal	11466,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	159	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (4)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Høiendal 5	1617 Fredrikstad	Høyendal	Lisleby	Gamle Glemmen
Høiendal 7	1617 Fredrikstad	Høyendal	Lisleby	Gamle Glemmen
Høiendal 9	1617 Fredrikstad	Høyendal	Lisleby	Gamle Glemmen
Høiendal 11	1617 Fredrikstad	Høyendal	Lisleby	Gamle Glemmen

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.09.1983	Kart- og delingsforretning	3107-201/97	Avgiver	-11457
		3107-201/159	Mottaker	11457
24.09.1992	Grunneiendom fra feste	3107-201/159	Mottaker	0
		0106-201/97	Avgiver	0
07.01.1994	Omnummerering	3107-201/159	Mottaker	0
28.03.2011	Annen forretningstype	3107-201/150	Berørt	0
		3107-201/118	Berørt	0
		3107-201/157	Berørt	0
		3107-201/213	Berørt	0
		3107-201/159	Berørt	0
		3107-201/7	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-201/159	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-201/159	Mottaker	0

Bygninger (6)

Bygg 1 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24220281			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.07.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	17.07.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	18/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	18/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	18/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	18/0	18/0

Bygg 2 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24220303			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.07.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	17.07.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	18/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	18/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	18/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	18/0	18/0

Bygg 3 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	13390339			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1617/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1617/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	329/0	0/0	329/0
H02	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
H03	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
H04	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
K01	Kjelleretasje	0	151/0	0/0	151/0
L01	Loft	0	177/0	0/0	177/0

Bygg 4 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	13391890			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1777/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme
Boliger	18	Areal, totalt (bruk/brutto)	1777/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	100	3	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	101	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	329/0	0/0	329/0
H02	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
H03	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
H04	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
L01	Loft	0	177/0	0/0	177/0
U01	Underetasje	2	311/0	0/0	311/0

Bygg 5 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	13393109	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei

Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1527/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1527/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	239/0	0/0	239/0
H02	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
H03	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
H04	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
K01	Kjelleretasje	0	151/0	0/0	151/0
L01	Loft	0	177/0	0/0	177/0

Bygg 6 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	6261779			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1617/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1617/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken

H0301		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	329/0	0/0	329/0
H02	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
H03	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
H04	Hovedetasje	4	320/0	0/0	320/0
K01	Kjelleretasje	0	151/0	0/0	151/0
L01	Loft	0	177/0	0/0	177/0

Ordre: **89728**

Eiendom: **3107-201/159/0 Andel 6 H0202**
Høiendal 11
1617 Fredrikstad

K31070006 Bygningstegninger

FREDRIKSTAD_KOMMUNE, 16.04.2026 15:59:
Oppdateres
Feil dokumenter

FREDRIKSTAD KOMMUNE

FOBBL

Postboks 124
1601 Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2003/15675-23569/2005-HANS	201/159	13.03.2005

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
471/05

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 17.06.04, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Høiendalen 1 Borettslag, Sentrum Øst
Gnr. 201 Bnr. 159

Arbeidets art: Skifting av vann- og avløpsrør i 66 leiligheter

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

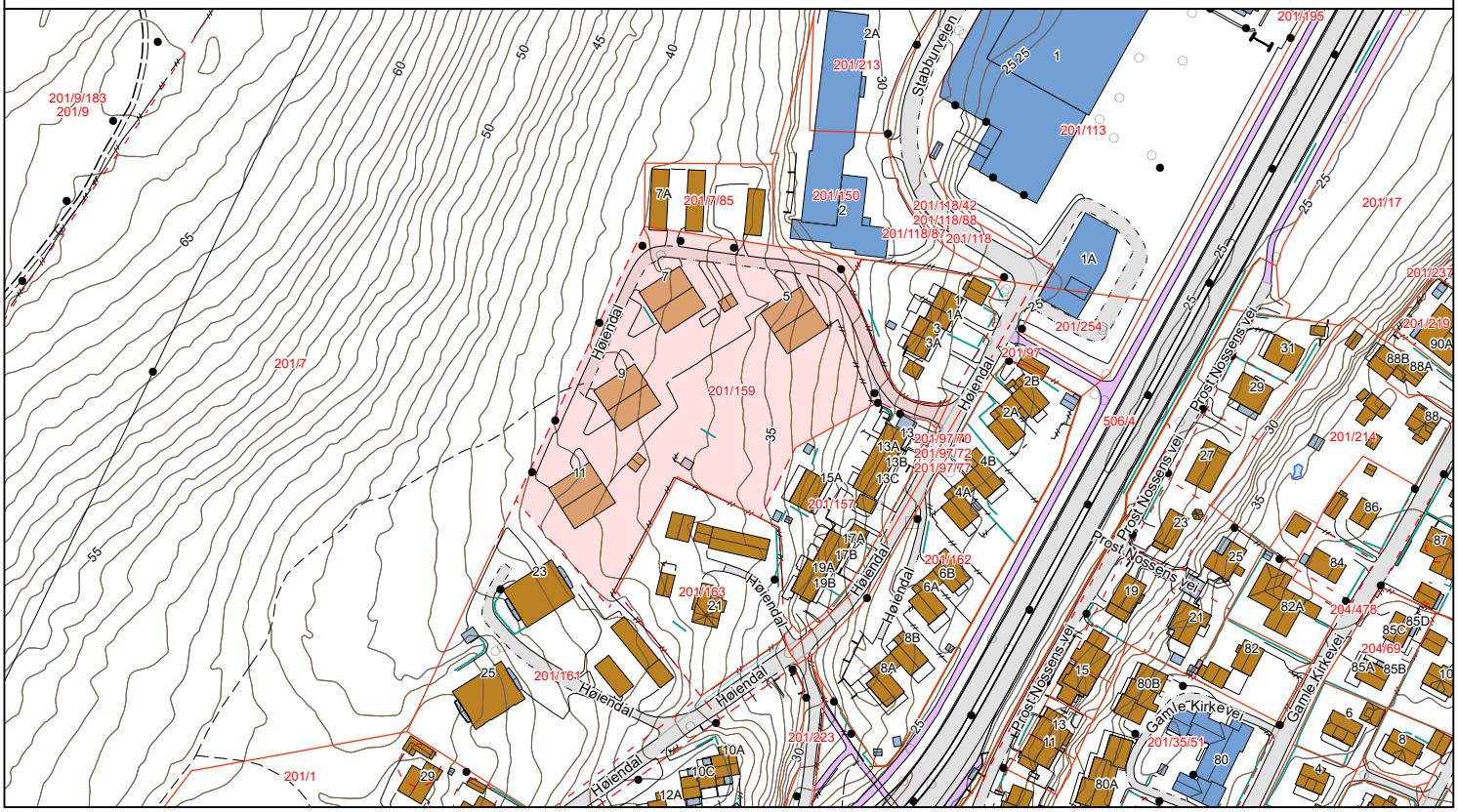
Thomas Hansen
avdelingsingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 50 Bankkonto: 5122 05 77000

Oversiktskart

Adresse: **Høiendal 11, 1617 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/201/159/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 11466 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.04.2026



Matrikkelkart

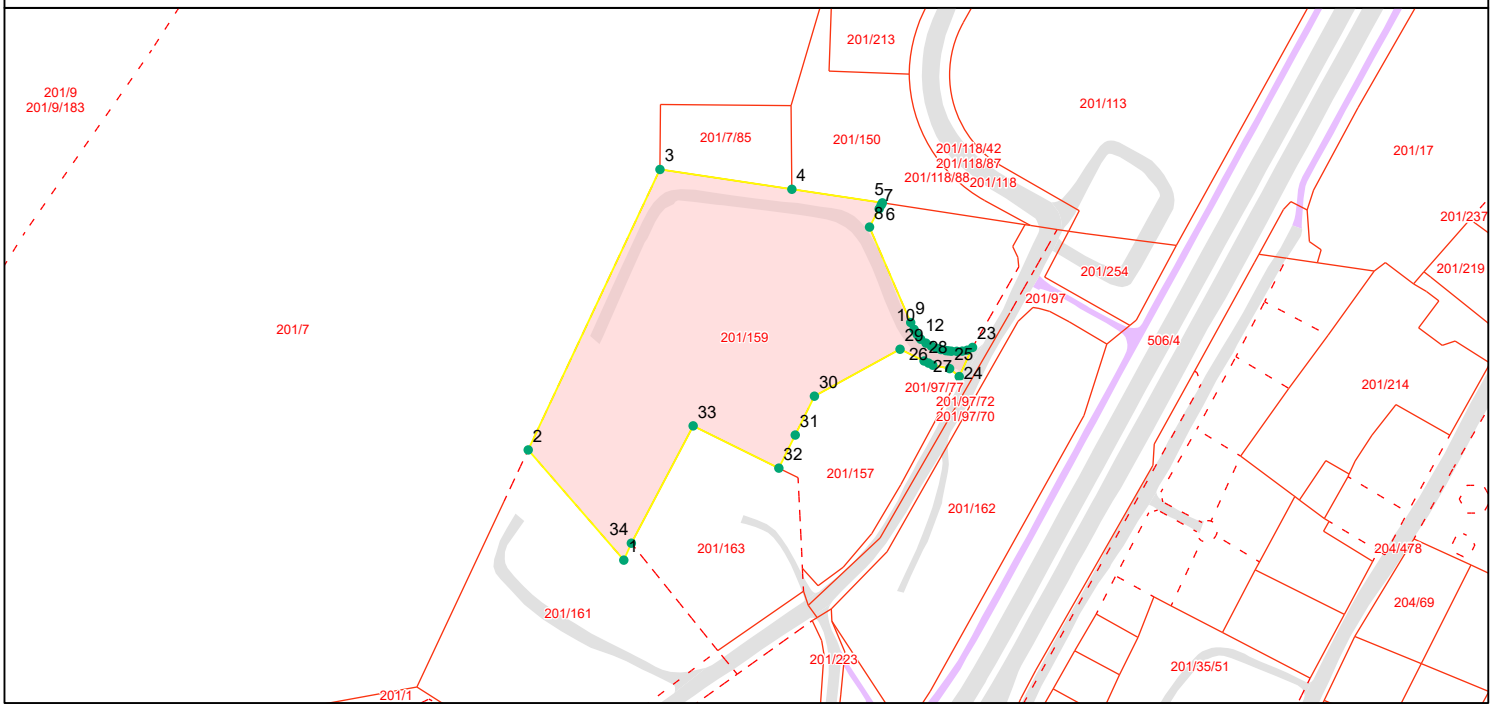
Adresse: **Høiendal 11, 1617 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/201/159/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 11466 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 11466 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6567876.21	611922.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Annet (denne har ingen mening, bør	200	54.55	0
2	6567917.43	611886.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	115.92	0
3	6568022.33	611935.59	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	49.83	0
4	6568014.92	611984.84	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	34.19	0
5	6568009.84	612018.63	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0.97	0
6	6568008.99	612018.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	1.57	0
7	6568007.6	612017.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	7.71	0
8	6568000.79	612013.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	38.91	0
9	6567965.07	612029.21	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.83	0
10	6567962.53	612030.46	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.29	0
11	6567960.58	612031.65	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.19	0
12	6567958.83	612032.96	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.44	0
13	6567957.37	612034.91	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.27	0
14	6567956.26	612036.89	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.17	0
15	6567955.43	612038.89	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	1.66	0
16	6567954.99	612040.49	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	1.85	0
17	6567954.58	612042.29	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	0.97	0
18	6567954.48	612043.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	1.16	0
19	6567954.35	612044.4	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	1.99	0
20	6567954.31	612046.39	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.07	0
21	6567954.39	612048.46	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	1.88	0
22	6567954.73	612050.31	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.25	0
23	6567955.77	612052.3	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	11.98	0
24	6567944.88	612047.32	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	4.65	0
25	6567947.84	612043.74	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	6.42	0
26	6567949.12	612037.45	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	1.79	0
27	6567949.91	612035.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	1.83	0
28	6567950.7	612034.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	9.99	0
29	6567955.09	612025.23	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	36.49	0
30	6567937.53	611993.26	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	16.21	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 11466 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6567923	611986.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	51	13.82	0
32	6567910.62	611979.98	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	35.71	0
33	6567926.43	611947.98	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	49.61	0
34	6567882.54	611924.91	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	6.93	0

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 201/159/0/0

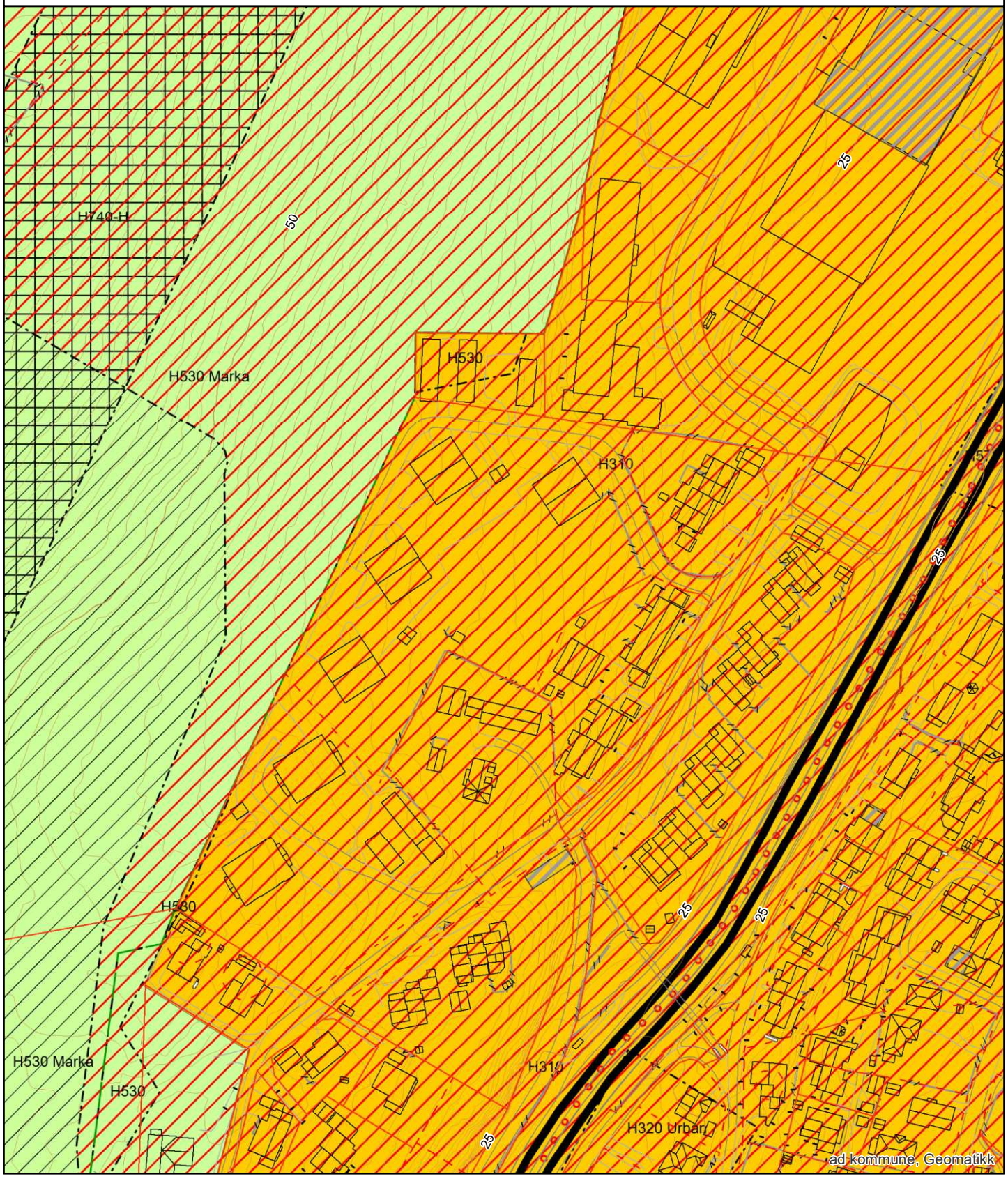
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-04-16

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH – Småbåthavn
- Naturområde
- FS – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC66	255-204-0	0,20,100,0
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255,255,102	0,0,60,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121			FFE7AE	255,231,174	0,0,31,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130		Servicevirksomhet	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC9CFC	204,153,204	0,25,0,0
Forretninger	1160		Forretninger	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180		Tjenesteyting	FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181		Barnehage			
Undervisning	1182		Undervisning			
Institusjon	1183		Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1184		Kirkegårder og gravplasser			
Forsamlingslokale	1185		Forsamlingslokale			
Idrettsformål	1186		Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1310		Hotell/Turistformål	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utleiehytter	1311		Utleiehytter			
Campingbygninger	1312		Campingbygninger			
Campingplass	1313		Campingplass			
Utstilling	1314		Utstilling			
Messeformål	1320		Messeformål	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Idrettsbygg og maskinhall	1321		Idrettsbygg og maskinhall			
Næringsbebyggelse	1330		Næringsbebyggelse	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1331		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell	1332		Hotell			
Bevertning	1333		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360		Lager			
Forretninger/kjøpesenter/messe	1361		Forretninger/kjøpesenter/messe			
Annen næring	1369		Annen næring	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Tribuneanlegg	1410		Tribuneanlegg			
Skiheis/anlegg	1420		Skiheis/anlegg			
Idrettsbaner	1430		Idrettsbaner	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Idrettsbygninger	1440		Idrettsbygninger	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Golfbane	1450		Golfbane	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1480			MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Andre typer idrettsgrønne og anlegg	1500			FF9933	255,153,51	0,40,80,0
Gravplasser	1501		Gravplasser			
Urnelegger	1502		Urnelegger			
Kirkegårdsbygg	1503		Kirkegårdsbygg			
Minnelund	1504		Minnelund			
Navn- og minnesmerker	1505		Navn- og minnesmerker			
Gravplassforvaltningsbygg	1541		Gravplassforvaltningsbygg			
Offentlig/privat	1550		Offentlig/privat			
Renovasjonsanlegg	1560		Renovasjonsanlegg			
Energi-/kommunalteknisk anlegg	1590					
Radiomast/radiosambandsanlegg	1570		Radiomast/radiosambandsanlegg			
Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg	1599		Energi anlegg			
Utstyrsformål	1600		Utstyrsformål	MCC99	153,204,153	40,0,40,20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Friområde	1620		Friområde			
Parkanlegg	1630		Parkanlegg			
Annet utstyrsformål	1690		Annet utstyrsformål			
Grav- og urnefelt	1700		Grav- og urnefelt	CC9900	204,153,000	0,25,20,20
Fremtidsbolig	1710					
Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0
Bebyggelsesplan	1901			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Detaljregulering				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering kjøpesenter	1902			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering bolig	1903			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1915			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1916			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1917			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1918			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1919			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1920			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1921			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1922			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1923			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1924			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1925			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1926			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1927			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1928			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1929			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1930			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1931			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1932			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1933			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1934			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1935			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1936			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1937			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1938			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1939			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1940			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1941			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1942			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1943			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1944			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1945			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1946			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1947			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1948			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1949			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1950			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1951			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1952			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1953			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1954			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1955			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1956			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1957			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1958			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1959			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1960			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1961			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1962			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1963			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1964			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1965			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1966			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1967			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1968			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1969			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1970			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1971			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1972			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1973			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1974			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1975			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1976			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1977			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1978			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1979			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1980			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1981			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1982			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1983			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1984			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1985			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1986			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1987			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1988			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1989			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1990			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1991			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1992			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1993			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1994			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1995			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1996			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1997			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1998			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1999			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2000			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2001			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2002			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2003			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2004			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2005			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2006			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2007			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2008			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2009			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2010			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2011			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2012			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2013			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2014			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2015			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2016			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2017			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2018			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2019			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2020			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2021			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2022			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2023			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2024			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2025			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2026			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2027			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2028			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2029			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2030			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2031			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2032			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2033			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2034			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2035			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2036			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2037			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2038			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2039			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2040			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2041			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2042			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2043			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2044			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2045			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2046			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2047			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2048			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2049			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2050			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2051			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2052			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2053			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2054			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2055			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2056			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2057			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2058			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2059			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2060			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2061			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2062			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2063			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2064			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2065			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-røys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Støyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**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:
Høiendal 11, 1617 Fredrikstad
Gnr. 201, Bnr. 159, andelsnr. 6 i HØIENDAL 1 BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
193260066

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Odd Martin Heltorp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844

E-post: odd-martin.heltorp@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.
