

Leilighet
Lundheimstien 13
1636 Gamle Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Magnus Eriksen

Dato: 20/03/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

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 eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående 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 ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

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 overvåking 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:303, Bnr: 1368
Hjemmelshaver:	Inger Synnøve Lindquist
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	15
Byggeår:	2007
Tomt:	Eiet 12 008 m ²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sven-Thure Lindquist
Befaringsdato:	10.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang og parkeringsarealer, mindre gressarealer med diverse beplantning

OM BYGGEMETODEN:

Bygning over tre plan, oppført i 2007. Fundamenter med støpt såle med yttervegger av betongelementer og bindingsverk kledd med panel. Valmet tak i tre tekket med papp. Vinduer med 2-lags isolerglass, støpt dekke og elementtrapp mellom etasjene

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i 2.etasje bygget i 2007. Leiligheten fremstår i god stand og godt tatt vare på. De avvikene som er avdekket på befaring er knyttet til alder og forventet levetid på bygningsdelene.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Vannbåren varme i gulv og varmekabel på gulvet på bad

BOD OG PARKERING:

-Garasje plass medfølger leiligheten
-Bod i garasje

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakke
-PropCloud.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringdagen

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

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

1.ETG
Vegger: Slettmalt. Fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett. Fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

-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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Overflater på vegger og tak er malt 2025

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader pr 03.03.2026: Kr 4 813,20

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 tilfredsstillt 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
2.etasje	56			7
Bod i garasje		6		
SUM BYGNING	56	6		7
SUM BRA	62			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2.etg:

-Entre, bod, bad, soverom, kjøkken og stue

Garasje:

-Ingen

BRA-e:

2.etg:

-Ingen

Garasje:

-Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 2.etasje er målt til 2.37-2.38

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Frode Lindquist

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:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

20/03/2026

Magnus Eriksen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er fra 2007

Fliser på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, veggghengt toalett, dusjkabinett. Avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

- Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon . Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall 1:50 som er tilfredsstillende.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 30mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2007
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av smøremembran

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

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon i bod for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk

Merknader:

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2. Kjøkkenet**TG 1** 2.1 Kjøkkenet

Vanninstallasjonen er fra 2007

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

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2007.

Slettmalt på vegger, slettmalt i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn med koketopp. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser ingen unormale verdier

GULV:

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

ANNET:

-Boligen har vannbåren varme via gulvvarme. Som oppvarmes felles for bebyggelsen

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet og det registreres datostempling fra 2007. Isolert ytterdør fra 2006.

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

Merknader:

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse mot vest på 7 kvm, oppført i betongkonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn. Terrassen har fliser på overside med rekkverk i aluminium. Rekkverk måles til 1,02 meter som er godkjent til gjeldene krav

Merknader:

-Det registreres en del løse fliser og det må forventes tiltak ved utbedringer
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
-Det er ikke tilstrekkelig fall på terrassen, ved regn vil vannet bli liggende på terrassen og føre til slitasje

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran plassert i rørskap på bod
- Rørskap med drenering mot rom med sluk

Merknader:

- Anlegget er fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utsiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
- Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles vvb for brl/sameiet

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, Avtrekksventil på bad og kjøkken.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:

- Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert på bod. Anlegget er skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-anlegget

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det var planlagt tilsyn i 2022, men ble ikke utført. Det må derfor påregnes nytt tilsyn ved ny kunde på anlegget

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

-Det anbefales en utvidet kontroll av el-anlegget

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke fremvist godkjente tegninger for boligen. Ulovligheter eller endringer kan ikke bekrefte

FERDIGATTEST:

-Det er fremvist ferdigattest for oppføring av Nybygg Boligblokker + garasjeanlegg datert 27.08.2007

BRANN OG SIKKERHET:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon . Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug
-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inn klima

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Det registreres en del løse fliser og det må forventes tiltak ved utbedringer
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
-Det er ikke tilstrekkelig fall på terrassen, ved regn vil vannet bli liggende på terrassen og føre til slitasje

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Anlegget er fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig

6.3 Ventilasjon

-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inn klima

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

26 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lundheimstien 13	Lundheimstien 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Coverme AS-2H

Informasjon om selger

Selger

Lindquist, Sven-Ture

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ingen informasjon da dette er et dødsbo

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 80609375

Egenerklærings skjema

Name

Sven-Ture Lindquist

Date

2026-03-26

Identification



Sven-Ture Lindquist



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sven-Ture Lindquist

26/03-2026
12:16:56

BankID OIDC
High



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3614

HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HUSEBY GÅRD 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:

1. april 2025 kl. 18:00, Sagabakken Skole, aula.

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. Kattehold
8. Redegjørelse om forskjellsbehandling fra styret, uaktsom kjøring m.m. Krav fra andelseier.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.

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. 3614-Årsregnskap 2024, m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-

Sak 7

Kattehold

Forslag fremmet av:

Espen Jansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi tar opp fritt kattehold (altså ikke noe båndtvang) på generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret henviser til gjeldene ordensregler, som er vedtatt på generalforsamling. Hunder og katter skal holdes i bånd innenfor borettslagets fellesområde.

Forslag til vedtak

Fritt kattehold (ikke båndtvang)

Sak 8

Redegjørelse om forskjellsbehandling fra styret, uaktsom kjøring m.m. Krav fra andelseier.

Forslag fremmet av:

Arve Sporild

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Unni og jeg som er andelseiere i borettslaget forventer en redegjørelse for hvorfor styret ikke behandler oss likt med andre beboere i sakene som følger under. Dette burde være helt enkle saker å løse for et styre, og vi føler oss forskjellsbehandlet. Vi mener at ved å ta opp saken på generalforsamlingen, kan vi få en rettfærdig behandling slik andre beboere blir behandlet i lignende saker. Vi mener også at ved å ta saken til generalforsamlingen, vil beboerne få en klar forståelse av situasjonen og sikre at styret behandler alle beboere i samsvar med vedtekter og lover i fremtiden.

Styret har mottatt dokumentasjon på all relevant historikk og kontekst for problemet, se for øvrig nederst i saken.

Sak 1

Det forrige styret gjorde vedtak i styreprotokollen 12.10.2021 om at andelseierne som fikk nye fliser på terrassene høsten 2021, skulle få fullmakt av styret til å kjøpe murmaling og nødvendig tilbehør for eget vedlikehold av innvendig brystning. Dette var for at de skulle få lik behandling med beboerne i tredje etasje/blokk 7, som etter flisleggningen i vannskadesaken/2015 fikk en oppgradering (plater) på innsiden av brystningen.

Det har i mange år vært vanlig prosedyre at styret utsteder fullmakt til andelseiere ved anskaffelse av f.eks. maling av innvendig brystning. Styreleder benyttet seg selv av dette tilbudet 29.05.2022, en annen beboer benyttet seg likeledes av tilbudet 11.04.2022. En tredje beboer kontaktet meg som den gang var styreleder, om det var noen tidsfrist i styrevedtaket. Dette bekreftet jeg at det ikke var, da jeg kjente intensjonen bak vedtaket som også er lagret i hjemmearkivet.

Det var videre ingen spesifikke krav om fargevalg, og det forrige styret hadde ikke noe fokus på å detaljstyre fargevalget på innsiden av brystningen. Dette fordi innsiden av brystningen ikke er synlig fra utsiden på samme måte som den utvendige fasaden.

Vi hadde selvfølgelig også hele tiden planlagt å benytte oss av dette tilbudet og sendte en henvendelse til styreleder 29.04.2024. Vi forventet å få fullmakt, så vi presiserte ikke detaljer om fargekode eller utstyr, vedtaket satte for øvrig en grense på kr 16-1800.

Stor var min forbauselse da jeg helt tilfeldig neste dag befant meg på samme sted som styreleder, som plutselig ropte til meg på en måte jeg opplevde som arrogant: "Skal du ha malingen din nå, eller?" Jeg spurte hvordan han visste fargekoden, og han svarte på en måte jeg oppfattet som frekk og nedlatende: "Du får klare deg med hvit maling du slik som oss andre."

Det opplevdes som svært provoserende at styreleder skulle bestemme fargen vi som andelseiere skulle ha på innsiden av vår terrasse, og det virket som han utøvde maktarroganse. Dette ledet til en opphetet diskusjon.

Jeg sendte en purring på riktig type maling og utstyr den 02.05.2024, der jeg understreket at vi forlanger å bli behandlet likt som andre beboere i denne saken. Jeg gjorde oppmerksom på at når han som styreleder opptrer slik at det oppfattes av meg som provoserende og frekt,

kan han takke seg selv for at det blir konfrontasjoner. Jeg gjorde også oppmerksom på at Roar v/Obos bekreftet at det forrige styret "hadde fulgt normale prosedyrer" til låneopptaket forut for generalforsamlingen. Jeg ble blant annet beskyldt for å ha "driti meg ut for hele borettslaget" og tatt opp lån før GF hadde behandlet saken.

Styreleder svarte på purringen 02.05.2024 at: "styret fremskaffer maling og utstyr slik som antydnet" i forbindelse med innkjøpene til vårdugnaden.

Vi har i ettertid ikke mottatt hverken fullmakt, maling eller tilbakemelding fra styret.

Sak 2 Vi har heller ikke fått tilbakemelding i en annen sak som vi sendte til styret den 24.04.2024. Unni var temmelig opprørt da hun kom hjem fra jobb en dag, fordi ett av styremedlemmene uten grunn hadde kjørt svært nært henne da hun kom syklende hjemover i borettslaget. Bilen hadde betydelig høyere fart enn fartsgrensen i borettslaget, og hun ble «redd, forskrekket og forbannet."

Vår husstand har bidratt betydelig til borettslaget gjennom årene. Vi forventer lik behandling og støtte som andre andelseiere i saker og finner det uakseptabelt at styret forskjellsbehandler oss. Det kan nevnes at vi har hatt svært dårlige relasjoner til leder og styremedlemmer i nåværende styre gjennom mange år og vi gjør spesielt oppmerksom på at dette ikke gjelder varamedlemmet.

Det forventes at alle andelseiere i vårt borettslag behandles objektivt, likt og rettfærdig i tråd med borettslagets vedtekter og borettslagsloven slik at styret sikrer transparens og rettfærdighet.

Vi forventer en redegjørelse av styreleder på generalforsamlingen: a) Hvorfor har ikke styreleder ordnet opp i disse to enkle sakene og hvordan har han tenkt å løse de slik at Unni og meg ikke trenger å føle at vi blir neglisjert og forskjellsbehandlet i forhold til andre beboere? b) Hvorfor har styreleder ikke fulgt opp vedtaket av 12.10.2021 overfor Unni og Arve når han selv benyttet seg av det samme vedtaket 29.05.2022. Styreleder fikk den gang umiddelbart en fullmakt av meg som var styreleder i perioden 2021/23. c) Hvorfor aksepterer styret at styreleder behandler Unni og Arve på denne måten. d) Hvorfor er ikke styret innforstått med at hvis én

andelseier blir forskjellsbehandlet, kan dette skape mistillit og misnøye blant beboerne, og undergrave tilliten til styret.

Oppfordring til handling Vi imøteser en gjennomgang og svar på disse spørsmålene samt en løsning på disse sakene som er i tråd med lover og vedtekter og som ikke forskjellsbehandler, på vår neste generalforsamling.

Dokumentasjon som er overlevert til styret -vedtak av 12.10.2021 (ref sak 1/avsnitt 1, avsnitt 3) -en beboer i nr 5 fikk fullmakt av Arve til innkjøp av maling 11.04.2022 (ref sak 1/avsnitt 2) -styreleder benyttet seg selv av vedtaket og fikk fullmakt av Arve til innkjøp av maling 29.05.2022 (ref sak 1/avsnitt 2) -den tredje beboeren kan sikkert huske henvendelsen dersom det skulle være relevant (ref sak 1/avsnitt 2) -Arve ønsker å benytte seg av vedtaket og ber Helge om fullmakt 29.04.2024 (ref sak 1/avsnitt 4) -Arve sender fargekode/purring/opplysninger fra Roar Andersen 02.05.2024 (ref sak 1/avsnitt 6) -styreleder bekrefter at «styret fremskaffer maling og utstyr slik som antydnet» 02.05.24 (ref sak 1/avsnitt 6) -klage fra Unni til styret på uaktsom kjøring fra et styremedlem da hun syklet hjem fra jobb 24.04.1024 (ref sak 2/avsnitt 1)

Styrets innstilling

- Styret har gjennomgått saken fra Unni og Arve Sporild nøye. Styret finner det helt rett å gi et tilsvarende svar på det som kommer frem i «deres sak».
- I saken fremkommer det påstander der tidspunkt og enkelt personer er omtalt. Når det gjelder tidspunkt som refereres anmoder styret alle beboerne registrere tidspunkt for innkallelse fra styret til Arve Sporild. Dette ble gjort til 13 mai 2024. (Kopi vedlegges.) Målsettingen var å kunne bli ferdig med utfordringer fra han og styret og styrets medlemmer, da kunne dette vært løst.
- Han svarte aldri og møtte ikke
- Det refereres til styreleder og hans oppførsel overfor Arve Sporild skulle være vanskelig vedr maling Dette er helt feil. Vi var to fra styret som var til stede når hans reaksjon kom, Vidar Karlsen og Helge Hammeren. Dessverre var det også beboere som både hørte og opplevde dette. De begge kan redegjøre for dette om det er ønskelig.
- De mener seg feil behandlet vedr tildeling av maling til terrassen. Dette er feil. Etter hvert ble det oversendt hva som ønsket av utstyr fra Sporild. Han mottok melding om at dette vil bli kjøpt inn når styret (Vidar og Helge) handlet inn resten av utstyr vi trengte til dugnaden vi da forberedte. Alt ble innkjøpt, det står fremdeles i teknisk rom og er ikke hentet selv om han fikk beskjed om at vi ville kjøpe dette til han. Dette skjedde rett etter vi mottok mail om hans ønsker.
- Saken fra Unni Sporild kan ikke behandles av et styre, om det er slik det blir fortalt er dette en sak for politiet ikke et styre.

Styret er svært overasket at det sendes med kopi av et styrereferat vedr fremstillingen av egen sak, vi forstår det slik også at dette er videresendt andre også... Dette er ikke tillatt overhode. Styresaker skal holdes innenfor et styre. For oss virker dette som om Arve Sporild har tatt kopier av egne styremøter til et eget privat mappe..., Hva mer av styresaker er lagret hos han ?

Forslag til vedtak

Redegjørelse fra styret.

Vedlegg

2. Protokoll fra styremøte 12. oktober 2021 - Huseby Grd Borettslag.pdf
3. Fullmakt til beboer nr 5 11.04.2022_112923.pdf
4. Fullmakt til Helge 29.05.2022 , H0101.pdf
5. Farvekode, purring, tilbakemelding fra Roar 02.05.2024.pdf
6. undefined.pdf
7. RE_Fullmakt kjøp av maling.pdf
8. Vs, Vidar Karlsen.pdf
9. Arve Sporild innkalles til styremøte. 2024..pdf.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Ved generalforsamlingen i 2024 ble det ikke valgt noen valgkomite.

Gjennom året ble det mer tydelig både fra styre og beboere at dette var viktig. Styret mottok forslag til to personer som kunne bidra sammen med styret og som fremlegger forslag til nye styre medlemmer.

Beboere som har engasjert seg: Kjell Storhaug og Hans Christian Svenkerud og sammen med styret foreslår:

Runar Engh. Lundheimstien 5.

Linda Clemetsen. Lundheimstien 5.

Jørgen Mathias Sandberg. Lundheimstien 9.

Styret konstituerer seg selv i etterkant av valg på generalforsamling.

Innstilling

Styret mener dette er gode kandidater og godt forslag.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linda Clemetsen
- Runar Engh

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørgen Mathias Sandberg
-

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeide i 2024 for Huseby Gård BRL.

Styret startet med utfordringer som var tydeliggjort overfor oss og alle beboere i vårt borettslag. Kostander og økninger av dette. Styret valgte å ta en gjennomgang med Obos for å kunne legge opp til en fornuftig økonomi/ kostnadskontroll for 2024. Også Obos hadde de samme signaler som vårt styre hadde den gang. Kontroll tok vi og resultatet ble brukbart for oss alle i borettslaget.

1. Over lang tid hadde vi utfordringer med Fredrikstad kommune vedr «sluse i nord» der vegg var på vei til å gli ut. Med stadig oppfølging overfor de fikk vi endelig dette på plass. Nå går vi gjennom her trygt med rekkverk (og lys i 2025).

2. Styret samarbeidet med Obos for innhenting av tilbud på forsikring av våre eiendeler og eiendommer. Ved å skifte til Tryg forsikring sparte vi ca 110` kroner pr år.

3. Vår samarbeidspartner, Gaardservice ble kontaktet for en avtale over flere år. I 2024 inngikk vi en prisavtale som strekker seg over tre år med fast pris, for oss blir dette en besparelse gjennom de neste to år frem til 2027 da vi pånytt kan kontakte de om det samme.

4. Maler arbeide på garasjene var lagt inn i budsjett for 2024, dette ble gjort etter at vi hadde fått redusert kostnadene ved å innhente ny pris på. Garasjene ble kjempeflotte og faktisk er det mottatt mye skryt for rett fargevalg.

5. Over tid hadde vi opparbeidet et betydelig beløp på vår miljø konto. Dette er midler vi har mottatt direkte fra Obos til miljøtiltak hos oss. Vi søkte og fikk aksept på å benytte midlene til tak over søplekteinere noe vi hadde store utfordringer med vinteren 2023/24. Her bidro vår sparekonto til gjennomføringen og godt var det å få dette på plass.

6. Gjennom år har det blitt tatt initiativ til sosiale tiltak her hos oss, spesielt ved våre dugnader men også fra enkelte andre på plener eller ved bord. Styret bidro med egeninnsats og kjøpte inn materiell til å lage til en egen krok til hygge for oss alle. Den første gangen var vi mange som hadde det svært hyggelig, meldinger vi fikk var bare positive. Denne burde brukes mer.

7. 2-To Dugnader ble gjennomført med flott innsats av beboerne. Vårens dugnad var kjempe bra men så hadde vi flott vær også. Høstens var også bra med vaffel steking i kroken. Takk til dere alle som bidro. Tid for tenning av julelys var en utfordring vedr vær, vi prøvde, kjøpte presenning, kokte grøt men her ble det utfordringer for alle. Men dette vil vi prøve igjen neste jul.

Styret takker dere alle for innsats, bidrag og hyggelige meldinger vedr det som har blitt gjennomført i året som gikk, 2024.

Styret.



Til generalforsamlingen i Huseby Gård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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, 21. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

HUSEBY GÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984 049 803, KUNDENR. 3614

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.		1 636 906	1 347 364
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 103 648	930 235
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-357 445	-388 770
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-868 657	-250 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 141	-1 923
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-124 595	289 542
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 512 311	1 636 906
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 539 420	1 942 476
Kortsiktig gjeld		-27 108	-305 570
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 512 312	1 636 906

HUSEBY GÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984 049 803, KUNDENR. 3614

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		629 751	639 629	615 456	604 224
Innkrevde felleskostnader	2	3 544 428	3 297 096	3 544 544	3 898 776
Ladeinntekter EL-bil		23 735	31 003	30 000	22 000
Andre inntekter	3	95 553	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 293 467	3 967 728	4 190 000	4 525 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 300	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-94 500	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-7 375	-7 750	-9 000
Forretningsførerhonorar		-157 610	-149 680	-158 600	-167 000
Konsulenthonorar	7	-8 115	-4 063	-7 000	-7 000
Kontingenter		-11 800	-11 800	-11 800	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-969 325	-448 760	-491 500	-939 000
Forsikringer		-252 430	-114 681	-261 000	-303 000
Kommunale avgifter	9	-662 673	-566 859	-617 000	-781 000
Energi/fyring	10	-820 955	-899 909	-1 000 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 343	-284 334	-298 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-276 740	-254 027	-267 100	-278 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 578 305	-2 844 177	-3 227 550	-4 019 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		715 162	1 123 551	962 450	505 500
Innbetalt andel fellesgjeld		868 657	250 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 583 819	1 373 551	962 450	505 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 261	25 759	0	10 000
Finanskostnader	13	-508 432	-469 075	-518 000	-475 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-480 171	-443 316	-518 000	-465 000
ÅRSRESULTAT		1 103 648	930 235	444 450	40 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 103 648	930 235		

HUSEBY GÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984 049 803, KUNDENR. 3614

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	87 835 000	87 835 000
Tomt		1 000 000	1 000 000
Miljøbankkonto, øremerket		14 715	90 794
SUM ANLEGGSMIDLER		88 849 715	88 925 794
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		25 095	223 062
Andre kortsiktige fordringer	15	1 527	3 886
Driftskonto OBOS-banken		1 057 533	975 385
Sparekonto OBOS-banken		455 264	740 144
SUM OMLØPSMIDLER		1 539 420	1 942 476
SUM EIENDELER		90 389 134	90 868 270
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 59 * 100		5 900	5 900
Annen egenkapital	16	55 858 257	54 748 709
SUM EGENKAPITAL		55 864 157	54 754 609
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 839 334	9 065 436
Borettsinnskudd	18	26 654 100	26 654 100
Avsetning bomiljøtiltak	19	10 335	88 555
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 503 769	35 808 091
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 603	121 360
Påløpte renter		2 505	104 007
Påløpte avdrag		0	80 203
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 108	305 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 389 134	90 868 270
Pantstillelse	20	91 944 100	91 944 100
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.02.2025
Styret i Huseby Gård Borettslag

Helge Hammeren /s/

Ragnhild Dahlstrøm /s/

Vidar Karlsen /s/

Truls Stene /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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 544 428
Kapitalkostnader på IN-lån	630 174
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-423
Overført til kapitalkostnader	-629 751
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 544 428

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	90 793
Skadeutlegg fra IF forsikring	4 760
SUM ANDRE INNTEKTER	95 553

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 157, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 115
SUM KONSULENTHONORAR	-8 115

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 294
Drift/vedlikehold VVS	-37 436
Drift/vedlikehold elektro	-58 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 028
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-228 938
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 600
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-444 006
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-969 325

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-184 160
Kommunale avgifter	-478 513
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-662 673

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-93 254
Fjernvarme	-727 700
SUM ENERGI / FYRING	-820 955

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 792
Driftsmateriell	-15 661
Vaktmestertjenester	-146 000
Renhold ved firmaer	-69 652
Snørydding	-1 250
Andre fremmede tjenester	-16 689
Kontor- og datarekvisita	-877
Trykksaker	-1 955
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 157
Andre kontorkostnader	-55
Telefon, annet	-4 274
Bank- og kortgebyr	-2 440
Velferdskostnader	-4 339
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-276 740

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 348
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 761
Andre renteinntekter	152
SUM FINANSINNTEKTER	28 261

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-335 391
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 890
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-99 151
SUM FINANSKOSTNADER	-508 432

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	87 835 000
SUM BYGNINGER	87 835 000

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.303/bnr.1368

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	1 527
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 527

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	34 651 197
Egenkapital fra IN tidligere	49 576 970
Egenkapital fra IN 2024	868 657
Reduksjon EK fra IN	-29 238 567
SUM ANNEN EGENKAPITAL	55 858 257

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %.

Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 350 000	
Nedbetalt tidligere	82 332	
Nedbetalt i år	27 922	
		-1 239 746

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %.

Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 765 000	
Nedbetalt tidligere	61 212	
Nedbetalt i år	35 163	
		-1 668 625

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %.

Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007 (NORDEA)	-62 175 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 504 050	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	294 360	
Nedbetalt tidligere, IN	49 576 970	
Nedbetalt i år, IN	868 657	
		-4 930 963

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-7 839 334
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-26 654 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-26 654 100

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-10 335
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-10 335

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 654 100
Pantelån	7 839 334
Beregnete IN-forpliktelser	21 207 060
TOTALT	55 700 494

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

Bygninger	87 835 000
Tomt	1 000 000
TOTALT	88 835 000

Protokoll fra styremøte 12. oktober 2021

Boligselskap: Huseby Gård Borettslag (3614)

Klokkeslett: 17:30

Sted: Hjemme hos Arve

Møtedeltagere: Ragnhild Dahlstrøm, Arve Sporild, Torill Hansen

Signert av: Ragnhild Dahlstrøm /s/, Torill Hansen /s/, Arve Sporild /s/

Sak 1

Gjennomgang av økonomi

Gjennomgang av økonomi pr 30.09.21

Disponible midler pr 01.01.21 kr 1 034 357

Disponible midler pr 31.05.21 kr 920 379

Endring av disp midler pr 31.05.21 kr -114 179

Disponible midler pr 31.08.21 kr 1 050 512

Endring av disp midler pr 31.08.21 + kr 15 954

Disponible midler pr 30.09.21 kr 1 883 005 (regnskap OBOS)

Virkelige disp midl pr 30.09. 21 kr 920 254 (fratrasket div kommende kostnader)

Minimumsbeholdning - kr 700 000 (11 864 pr leilighet x 59 stk)

Ca overskuddsbeholdning pr 30 sept 21 er kr 220 254

Forslag til vedtak

Vedtatt

Vedtak

Godkjent

Sak 2

Kjøp av terrassefliser til nr 11

Det kjøpes 160 m² av type flis, se vedlegg, til kr 80000 (inkl) og dette lagres ved redskapsbod i 3 år til utbedring starter på terrasse nr 11 i 2024. 7 paller settes i 3 rader og tildekkes.

Forslag til vedtak

Side 1 av 5

Elektronisk signert 13. oktober

Vedtatt.

Vedtak

Godkjent.

Vedlegg

1. Flistilbud nr 11.pdf

Sak 3

Maling av innvendig brystning etter terrassearbeider belastes borettslaget.

Det er behov for å males 2-3 strøk på innside brystning i nr 5, 9, 13 og 15. Det blir kjøpt 6 ltr maling, 1 rulle med skaft, en kost, brett og tape til ca kr 16-18 00 kr pr terrasse.

Arbeidet utføres av beboer selv.

Forslag til vedtak

Vedtatt

Vedtak

Godkjent.

Sak 4

Vannlekkasje og forsikrings sak 21.0307406 fra bad i nr 5 H0203

Vannlekkasje og forsikrings sak 21.0307406 fra bad i nr 5 H0203

Følgeskader hos Camilla Dahle Johansen i nr 5 H0103. Samarbeidspartnere utbedrer skadene når årsaken er sikret. Det er kontantoppgjør, det utbetales mot kopi av alle fakturaer. Skaden skal utbedres slik at boligen bringes tilbake til det den var før skaden skjedde. Borettslaget benytter sine faste partnere ved utbedring av skadene. Nils Arne Forsetlund styrer arbeidene og er styrets høyre hånd i utbedringsarbeidet. Han har lang erfaring fra slike arbeider.

Forslag til vedtak

Vedtatt

Vedtak

Godkjent

Sak 5

Egenandel kr 10 000 ved vannlekkasje i nr 5 faktureres beboer

Det var ikke utført tilstrekkelig vedlikehold av sluk på badet til beboeren. Han har i tillegg utvist uaktsomhet ved at han har latt vannet i dusjen stå og renne i 1-2 timer uten

Side 2 av 5

Elektronisk signert 13. oktober

tilsyn samtidig med at sluket ikke fungerte. Det førte til følgeskade på tak/bad, vegg og tak gang utenfor bad i leilighet under. Han sier han var på Torsnes da styret tok kontakt, videre forklarte han at svingdørene på dusjen må ha satt på vannet ved et uhell. Takstmannen fra IF forsikring betvilte at det var tilfelle og snekker Nils Arne Forsetlund betvilte at vannet stoppet 5 cm fra terskel da det var fuktighet i område høyre del terskel og i vegg til høyre for terskel, sett fra gang under da vegg og tak var åpnet.

Forslag til vedtak

Beboer faktureres egenandel kr 10 000, da det har vært uaktsomhet og det skal ikke belastes fellesskapet.

Det var en lignende sak for et år siden og beboer måtte betale. Ut fra likhetsprinsippet så bør denne saken behandles på sammen måte.

Vedtak

Godkjent

Sak 6

Lading av handicapbil Anne-Lise Pettersen nr 7 - H0103

Anne-Lise er tidligere gjort oppmerksom på hvilke lademuligheter borettslaget har, se pdf vedlegg.

Hun kan heller ikke lade i svalgang utenfor bolig, ref samtale mellom styreleder og Per Svanæs, ass brannsjef i Fredrikstad kommune. Han sier at det bryter med brannforskriftene og at svalgangen ikke vil fungere som den skal i et slikt tilfelle.

Forslag til vedtak

Styret må forholde seg 100% til vedtekter og ordensregler og kan ikke gi tillatelse til lading fra stikk ved siden av port åpner eller fra eventuelt egen montert kontakt utenfor bolig.

Beboer tilskrives og opplyses om at hun må koble seg på slik reglene for borettslaget har bestemt gjennom generalforsamlingen, dersom hun ønsker å lade el kjøretøyet sitt.

Hun tilskrives om avgjørelsen som legges i postkassen.

Vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. Lading i fellesanlegg - Anne-Lise.pdf

Sak 7

Pris på elbil lading fra 1 nov 21

Vi har en pris på kr 2,50 pr kw ved ladning her hos. Styret mener det er rett å øke dette til kr 3,20 pr kw fra 1 nov 2021

Forslag til vedtak

Vedtatt

Vedtak

Godkjent

Sak 8

Styrehonorar 22 foreslås økt med kr 15 000.

Styrehonoraret foreslås økt fra 75 000 til 90 000 fra 2022. Vi ligger langt under tilstøtende borettslag og vi har bl a en bygningsmasse og fellesareal som krever mye daglig drift og arbeide fra styret.

Forslag til vedtak

Vedtatt

Vedtak

Godkjent

Sak 9

Gammel vannlekkasje i overkant vindu nr 11 hos Trine og Kari i nr 11

Ved sterk vind fra sør, sør-øst og kraftig nedbør. Flere tilfeller av drypping i overkant vindu nærmest terrasse i H0101 og H0201. Det er tidligere utbedret fuger over vinduene men det er fortsatt lekkasje ved den spesielle værtypen som over.

1- 2 m blikk på brystning over vertikal fuge tas av og skjøt mellom brystningselementene fuges og tettes på oversiden så vann ikke kan trenge derfra og videre ned i veggelementene under.

Forslag til vedtak

Snekker Nils Arne Forsetlund tar av brystningsblikk, kontrollerer for mulige lekkasjer og lukker fuge på oversiden.

Vedtak

Godkjent

Sak 10

Ny beboer i nr 11

Godkjennelse er oversendt til styremedlemmene og megler.

Vedtak

Godkjent

Side 4 av 5

Elektronisk signert 13. oktober

Sak 11

Ny beboer i nr 5

Godkjennelse er oversendt til styremedlemmene og rette vedkommende.

Forslag til vedtak

Vedtatt

Vedtak

Godkjent

Sak 12

Ny beboer i nr 15

Godkjennelse er oversendt til styremedlemmene og rette vedkommende.

Forslag til vedtak

Vedtatt

Vedtak

Godkjent

Sak 13

Diverse daglig drift, se notat

Vedtak

Til info

Vedlegg

1. NOTAT styremøte pr 12 okt.pdf

FULLMAKT KJØP AV MURMALING/TILBEHØR

Runar Engh gis fullmakt til å kjøpe følgende utstyr hos Carlsen Fritzøe:

-6 ltr Jotun Drytech murliming ca kr 1 178

-diverse tilbehør kr 500 (rull og betongrulle, brett, innlegg,
pensel og tape.

11 april 2022


Arve Spørild
Styreleder

FULLMAKT KJØP AV MURMALING/TILBEHØR

Helge Hammeren gis fullmakt til å kjøpe følgende utstyr hos Carlsen Fritzøe:

- 6 ltr Jotun Drytech murliming ca kr 1 178
- diverse tilbehør kr 500 (rull og betongrulle, brett, innlegg, pensel og tape.

29 mai 2022


Arve Sporild
Styreleder

FULLMAKT TIL KJØP AV MALING

Viser til melding vi sendte deg tidligere denne uken:

«Til info!

Trenger en fullmakt til maling av brystning som vi også ønsker å benytte oss av.

Viser til, "Styrevedtak, sak 3 den 12 okt 2021, der det ble vedtatt at borettslaget koster innvendig maling av brystning inkl diverse tilbehør, etter terrassearbeidene i borettslaget 2021".

Totalt ca kr 16-1800 pr terrasse».

Når du er så frekk i resonnementet ditt og måten du fremlegger det på som du var tirsdag ettermiddag, så får du tåle reaksjoner og kraftig irritasjon.

Du skal ikke bestemme fargen på innsiden av vår terrasse og du må forholde deg til styrevedtaket av 12 okt 21, der er det selvfølgelig ingen føringer på at det skal være hvit farge. Forrige styre ga også fullmakt til beboere og vi fulgte styrevedtaket, deriblant deg. Vi skal behandles på samme måte som andre beboere i et borettslag.

I styrevedtaket står det bl a, «Det er behov for å males 2-3 strøk, 6 ltr maling, 1 rulle med skaft, en kost, brett og tape til ca kr 16-18 00 kr pr terrasse. Arbeidet utføres av beboer selv».

Vi skal male i Jotun 4456 IDYLL 2504-R69B. Grå base.

Jeg tok en telefon til Roar som bekrefter at låneopptak og beskrivelse av nødvendig vedlikehold som forrige styre gjennomførte er helt korrekt prosedyre og slik som de fleste styrene de 10 siste årene har valgt å gjøre det.

Når du sier at jeg og underforstått forrige styre «har driti meg/oss ut» for hele borettslaget» fordi vi forberedte et låneopptak uten GF sin godkjenning først, så kan Roar bekrefte at det har vi ikke gjort.

Vi vil ha oss frabedt å høre fra spesielt deg at vår husstand ikke har deltatt nok i borettslagets og blokkens fellesansvar i borettslaget, vi kan vel trygt si at din husstand ikke har deltatt så mye og spesielt i blokken vi bor.

Det er fortsatt beboere som kontakter meg om borettslaget fordi de vegrer seg og ikke vil ha noe med deg å gjøre.

Vs:

Fra: Arve Sporild

Sendt:

Til: a.sporild@outlook.com

Emne: Vs:

29 apr 24 1304

Til info!

Trenger en fullmakt til maling av brystning som vi også ønsker å benytte oss av. Viser til, "Styrevedtak, sak 3 den 12 okt 2021, der det ble vedtatt at borettslaget koster innvendig maling av brystning inkl diverse tilbehør, etter terrassearbeidene i borettslaget 2021".

Totalt ca kr 16-1800 pr terrasse.

Re: FULLMAKT TIL KJØP AV MALING

Fra: Arve Sporild

Sendt:

Til: Helge Hammeren

Kopi: 'truls stene'; Ra142@live.no; 'Ragnhild dahlstrøm'

Emne: Vs: Re: FULLMAKT TIL KJØP AV MALING

Malingsrulle bredde ca 15 cm (ikke langragget), maskeringstape ca 25m og minimum br 2,5 cm, vi har rullehåndtak.

Sendt fra [Outlook for Android](#)

From: Helge Hammeren <hhammere@online.no>

Sent: Thursday, May 2, 2024 9:44:51 AM

To: 'Arve Sporild' <a.sporild@outlook.com>

Cc: 'truls stene' <stene.truls@gmail.com>; Ra142@live.no <Ra142@live.no>; 'Ragnhild dahlstrøm' <rdahlstr@gmail.com>

Subject: SV: FULLMAKT TIL KJØP AV MALING

Styret handler til dugnad om dagen, vi fremskaffer maling og utstyr som antydnet. Tror ikke det skal være utfordringer for at dere kan besøkes før kl 10.00. Husk å gi tilgang til garasjen samme tid.
Styret.

Fra: Arve Sporild <a.sporild@outlook.com>

Sendt: 2. mai 2024 08:06

Til: hhammere@online.no

Emne: FULLMAKT TIL KJØP AV MALING

Viser til vedlegget og vi forlanger å bli behandlet likt med andre andelseiere i denne saken.

PS

Vi er ikke tilgjengelig lørdag med mindre brannkontrollen utføres mellom 09 – 10 her hos oss.

Unni og Arve

Vs: Vidar Karlsen

Fra: Arve Sporild

Sendt:

Til: 'hhammere@online.no'

Emne: Vs: Vidar Karlsen

Da jeg kom syklende hjem i ettermiddag kjørte Vidar forbi meg med mye over 15 km/t, det tragiske er at han «sneiet forbi meg» og jeg ble veldig forskrekket og forbannet. Dette skjedde på hjørnet av den første garasjen, han kunne se meg hele tiden og jeg holdt seg godt til sin side.

Unni Sporild

Arve Sporild.

Du innkalles herved til styret mandag 13 mai kl 18.00

Dette gjennomføres hos Truls Stene i Lundheimstien 7.

Svarfrist: Onsdag 8 mai.

Tirsdag 30 april ble to av borettslagets styremedlemmer utsatt for en svært ubehagelig opplevelse der Du var en viktig del av årsaken til dette. De berørte var Vidar Karlsen og Helge Hammeren, sistnevnte er styreleder i borettslaget.

Det fremkom beskyldninger mot styremedlemmene som vi begge vet er feilaktige, påstander mot styrets leder der Du beskylder han for løgn. Enkelt saker med en historikk og som har vært behandlet for lenge siden når det gjelder din avgang som styreleder. Påstander der Du kritiserer styret også vedr vedlikehold av område vi bor på. Beskyldninger og anklager mot styreleders kone, referere til din egen kone om hennes meninger både om sitt syn på de begge...

Styret tar nå fatt i dette og blir registeret som sak i vårt arkiv straks etter neste styremøte 13 mai.

Styret innkaller deg herved til neste styremøte hos der du vil få anledning til å fremlegge dine saker. Møte holdes, Truls Stene i nr 7, kl 18.00.

Styrets medlemmer vil bidra med informasjon og forklaringer på det du mener er feil, løgn.

Våre beboere har siden din avgang som leder noe du selv valgte, vært utsatt for ubehageligheter som ingen skulle stå i, dette borettslaget har alltid stelt bra med sine beboere og deres gjester. Så er det slik at styresaker skal beholdes i eget styre.

Dette må stoppe straks.

Huseby Gård BRL 05.05.2024.

Styret.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 3614 Selskapsnavn: HUSEBY GÅRD 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 HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 984049803

Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Sagabakken Skole, aula.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

Forslag til vedtak:

Roar Andersen velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.

✓ Vedtatt. Linda Clemetsen og Ingar Heie ble valgt som protokollvitner

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-

✓ Vedtatt.

7. Kattehold

Fremmet av: Espen Jansen

Jeg ønsker at vi tar opp fritt kattehold (altså ikke noe båndtvang) på generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret henviser til gjeldene ordensregler, som er vedtatt på generalforsamling. Hunder og katter skal holdes i bånd innenfor borettslagets fellesområde.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Redegjørelse om forskjellsbehandling fra styret, uaktsom kjøring m.m. Krav fra andelseier.

Fremmet av: Arve Sporild

Unni og jeg som er andelseiere i borettslaget forventer en redegjørelse for hvorfor styret ikke behandler oss likt med andre beboere i sakene som følger under. Dette burde være helt enkle saker å løse for et styre, og vi føler oss forskjellsbehandlet. Vi mener at ved å ta opp saken på generalforsamlingen, kan vi få en rettfærdig behandling slik andre beboere blir behandlet i lignende saker. Vi mener også at ved å ta saken til generalforsamlingen, vil beboerne få en klar forståelse av situasjonen og sikre at styret behandler alle beboere i samsvar med vedtekter og lover i fremtiden.

Styret har mottatt dokumentasjon på all relevant historikk og kontekst for problemet, se for øvrig nederst i saken.

Sak 1

Det forrige styret gjorde vedtak i styreprotokollen 12.10.2021 om at andelseierne som fikk nye fliser på terrassene høsten 2021, skulle få fullmakt av styret til å kjøpe murmaling og nødvendig tilbehør for eget vedlikehold av innvendig brystning. Dette var for at de skulle få lik behandling med beboerne i tredje etasje/blokk 7, som etter flisleggingen i vannskadesaken/2015 fikk en oppgradering (plater) på innsiden av brystningen.

Det har i mange år vært vanlig prosedyre at styret utsteder fullmakt til andelseiere ved anskaffelse av f.eks. maling av innvendig brystning. Styreleder benyttet seg selv av dette tilbudet 29.05.2022, en annen beboer benyttet seg likeledes av tilbudet 11.04.2022. En tredje beboer kontaktet meg som den gang var styreleder, om det var noen tidsfrist i styrevedtaket. Dette bekreftet jeg at det ikke var, da jeg kjente intensjonen bak vedtaket som også er lagret i hjemmearkivet.

Det var videre ingen spesifikke krav om fargevalg, og det forrige styret hadde ikke noe fokus på å detaljstyre fargevalget på innsiden av brystningen. Dette fordi innsiden av brystningen ikke er synlig fra utsiden på samme måte som den utvendige fasaden.

Vi hadde selvfølgelig også hele tiden planlagt å benytte oss av dette tilbudet og sendte en henvendelse til styreleder 29.04.2024. Vi forventet å få fullmakt, så vi presiserte ikke detaljer om fargekode eller utstyr, vedtaket satte for øvrig en grense på kr 16-1800.

Stor var min forbauselse da jeg helt tilfeldig neste dag befant meg på samme sted som styreleder, som plutselig ropte til meg på en måte jeg opplevde som arrogant: "Skal du ha malingen din nå, eller?" Jeg spurte hvordan han visste fargekoden, og han svarte på en måte jeg oppfattet som frekk og nedlatende: "Du får klare deg med hvit maling du slik som oss andre."

Det opplevdes som svært provoserende at styreleder skulle bestemme fargen vi som andelseiere skulle ha på innsiden av vår terrasse, og det virket som han utøvde maktarroganse. Dette ledet til en opphetet diskusjon.

Jeg sendte en purring på riktig type maling og utstyr den 02.05.2024, der jeg understreket at vi forlanger å bli behandlet likt som andre beboere i denne saken. Jeg gjorde oppmerksom på at når han som styreleder opptrer slik at det oppfattes av meg som provoserende og frekt,

kan han takke seg selv for at det blir konfrontasjoner. Jeg gjorde også oppmerksom på at Roar v/Obos bekreftet at det forrige styret "hadde fulgt normale prosedyrer" til låneopptaket forut for generalforsamlingen. Jeg ble blant annet beskyldt for å ha "driti meg ut for hele borettslaget" og tatt opp lån før GF hadde behandlet saken.

Styreleder svarte på purringen 02.05.2024 at: "styret fremskaffer maling og utstyr slik som antydnet" i forbindelse med innkjøpene til vårdugnaden.

Vi har i ettertid ikke mottatt hverken fullmakt, maling eller tilbakemelding fra styret.

Sak 2 Vi har heller ikke fått tilbakemelding i en annen sak som vi sendte til styret den 24.04.2024. Unni var temmelig opprørt da hun kom hjem fra jobb en dag, fordi ett av styremedlemmene uten grunn hadde kjørt svært nært henne da hun kom syklende hjemover i borettslaget. Bilen hadde betydelig høyere fart enn fartsgrensen i borettslaget, og hun ble «redd, forskrekket og forbannet."

Vår husstand har bidratt betydelig til borettslaget gjennom årene. Vi forventer lik behandling og støtte som andre andelseiere i saker og finner det uakseptabelt at styret forskjellsbehandler oss. Det kan nevnes at vi har hatt svært dårlige relasjoner til leder og styremedlemmer i nåværende styre gjennom mange år og vi gjør spesielt oppmerksom på at dette ikke gjelder varamedlemmet.

Det forventes at alle andelseiere i vårt borettslag behandles objektivt, likt og rettferdig i tråd med borettslagets vedtekter og borettslagsloven slik at styret sikrer transparens og rettferdighet.

Vi forventer en redegjørelse av styreleder på generalforsamlingen: a) Hvorfor har ikke styreleder ordnet opp i disse to enkle sakene og hvordan har han tenkt å løse de slik at Unni og meg ikke trenger å føle at vi blir neglisjert og forskjellsbehandlet i forhold til andre beboere? b) Hvorfor har styreleder ikke fulgt opp vedtaket av 12.10.2021 overfor Unni og Arve når han selv benyttet seg av det samme vedtaket 29.05.2022. Styreleder fikk den gang umiddelbart en fullmakt av meg som var styreleder i perioden 2021/23. c) Hvorfor aksepterer styret at styreleder behandler Unni og Arve på denne måten. d) Hvorfor er ikke styret innforstått med at hvis én andelseier blir forskjellsbehandlet, kan dette skape mistillit og misnøye blant beboerne, og undergrave tilliten til styret.

Oppfordring til handling Vi imøteser en gjennomgang og svar på disse spørsmålene samt en løsning på disse sakene som er i tråd med lover og vedtekter og som ikke forskjellsbehandler, på vår neste generalforsamling.

Dokumentasjon som er overlevert til styret -vedtak av 12.10.2021 (ref sak 1/avsnitt 1, avsnitt 3) -en beboer i nr 5 fikk fullmakt av Arve til innkjøp av maling 11.04.2022 (ref sak 1/avsnitt 2) -styreleder benyttet seg selv av vedtaket og fikk fullmakt av Arve til innkjøp av maling 29.05.2022 (ref sak 1/avsnitt 2) -den tredje beboeren kan sikkert huske henvendelsen dersom det skulle være relevant (ref sak 1/avsnitt 2) -Arve ønsker å benytte seg av vedtaket og ber Helge om fullmakt 29.04.2024 (ref sak 1/avsnitt 4) -Arve sender fargekode/purring/opplysninger fra Roar Andersen 02.05.2024 (ref sak 1/avsnitt 6) -styreleder bekrefter at «styret fremskaffer maling og utstyr slik som antydnet» 02.05.24 (ref sak 1/avsnitt 6) -klage fra Unni til styret på uaktsom kjøring fra et styremedlem da hun syklet hjem fra jobb 24.04.1024 (ref sak 2/avsnitt 1)

Styrets innstilling

- Styret har gjennomgått saken fra Unni og Arve Sporild nøye. Styret finner det helt rett å gi et tilsvarende svar på det som kommer frem i «deres sak».
- I saken fremkommer det påstander der tidspunkt og enkelt personer er omtalt. Når det gjelder tidspunkt som refereres anmoder styret alle beboerne registrere tidspunkt for innkallelse fra styret til Arve Sporild. Dette ble gjort til 13 mai 2024. (Kopi vedlegges.) Målsettingen var å kunne bli ferdig med utfordringer fra han og styret og styrets medlemmer, da kunne dette vært løst.
- Han svarte aldri og møtte ikke
- Det refereres til styreleder og hans oppførsel overfor Arve Sporild skulle være vanskelig vedr maling Dette er helt feil. Vi var to fra styret som var til stede når hans reaksjon kom, Vidar Karlsen og Helge Hammeren. Dessverre var det også beboere som både hørte og opplevde dette. De begge kan redegjøre for dette om det er ønskelig.
- De mener seg feil behandlet vedr tildeling av maling til terrassen. Dette er feil. Etter hvert ble det oversendt hva som ønsket av utstyr fra Sporild. Han mottok melding om at dette vil bli kjøpt inn når styret (Vidar og Helge) handlet inn resten av utstyr vi trengte til dugnaden vi da forberedte. Alt ble innkjøpt, det står fremdeles i teknisk rom og er ikke hentet selv om han fikk beskjed om at vi ville kjøpe dette til han. Dette skjedde rett etter vi mottok mail om hans ønsker.
- Saken fra Unni Sporild kan ikke behandles av et styre, om det er slik det blir fortalt er dette en sak for politiet ikke et styre.

Styret er svært overasket at det sendes med kopi av et styrereferat vedr fremstillingen av egen sak, vi forstår det slik også at dette er videresendt andre også... Dette er ikke tillatt overhode. Styresaker skal holdes innenfor et styre. For oss virker dette som om Arve Sporild har tatt kopier av egne styremøter til et eget privat mappe..., Hva mer av styresaker er lagret hos han ?

Forslag til vedtak:

Redegjørelse fra styret.

- ✓ Forslaget ble gjennomgått på møtet. (Det var ingen kommentarer eller ønsker om å behandle saken ytterligere, utover det som var presentert i innkallingen.)

9. Valg av tillitsvalgte

Ved generalforsamlingen i 2024 ble det ikke valgt noen valgkomite.

Gjennom året ble det mer tydelig både fra styre og beboere at dette var viktig. Styret mottok forslag til to personer som kunne bidra sammen med styret og som fremlegger forslag til nye styre medlemmer.

Beboere som har engasjert seg: Kjell Storhaug og Hans Christian Svenkerud og sammen med styret foreslår:

Runar Engh. Lundheimstien 5.

Linda Clemetsen. Lundheimstien 5.

Jørgen Mathias Sandberg. Lundheimstien 9.

Styret konstituerer seg selv i etterkant av valg på generalforsamling.

Innstilling

Styret mener dette er gode kandidater og godt forslag.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Linda Clemetsen

Runar Engh

Følgende stilte til valg:

Linda Clemetsen

Runar Engh

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Mathias Sandberg

Følgende stilte til valg:

Jørgen Mathias Sandberg

10. 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:

Helge Hammeren

Følgende stilte til valg:

Helge Hammeren

Varadelegat (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

11. Valgkomite

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Vidar Karlsen

Kjell Storhaug

Følgende stilte til valg:

Vidar Karlsen

Kjell Storhaug

Protokollen signeres av:

Møteleder

Roar Andersen /s/

Protokollvitne

Roar Andersen /s/

Protokollvitne

Ingar Hans Heie /s/

Protokollvitne

Linda Clemetsen /s/

Vedtekter

for Huseby Gård Borettslag org nr 984049803

vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2013.
Endret på generalforsamling 29.04.2014, og 17.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Huseby Gård 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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) En kreditor kan eie én 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) Neker 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 én 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. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(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 én 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, sikringssskap 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 utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og terrassene i 3. etasjene.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om 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.

Ordensregler for Huseby Gård borettslag

Fastsatt 21 juni 2007

Med hjemmel i § 5.11 i lov om borettslag er det fastsatt ordensregler for Huseby Gård Borettslag
Endret på generalforsamling 24.03.2009, og 17.06.2020.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

Aktivitet og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 –07.00. Det må i dette tidsrom ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 22.00 skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer og det tillates i tidsrommet:
Hverdager kl. 07.00 – 20.00 og i helgen/helligdager kl. 10.00- 18.00.

Beboerne skal sørge for

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet
- Av avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelser i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanker og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende og bebor står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Ved grilling på balkong kan gass eller elektrisk grill brukes. Brikker eller kullgrill kan ikke brukes.

Sykler kan ikke henges i trapperom eller svalganger.

Fellesdører i 1 etasje skal være låst hele døgnet.

Dersom andelseier ønsker å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, vannpumpe eller lignende søker man styret om forhåndsgodkjennelse til dette.

Ordensregler for Huseby Gård borettslag

Disse reglene er ikke uttømmende

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealer. Skader påfører laget, og dermed andelseierne selv unødvendige omkostninger.

Renhold av fellesarealer:

Renhold av fellesarealer som oppganger, trapperom, heis fra 1 til 3 etasje og svalganger i 2 og 3 etasje foretas av innleid firma. Vaskedager er fortrinnsvis mandager.

Avfallshåndtering

I samarbeide med Fredrikstad Kommune er det utplassert avfallsbeholdere for papir og husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres og kastes i egne beholdere (Blå beholdere). Papp og større gjenstander må hver enkelt beboer sørge for at blir brakt til nærmeste avfalls plass. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne selv sørge for at blir levert på nærmeste miljøstasjon. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelcontainere.

Fellesarealene skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Brudd på ordensregler er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner

Parkering

Beboerne skal bruke egen garasje før fellesparkering benyttes. Dette for å sikre nok parkeringsplasser til alle. Garasjene skal til en hver tid være låst.

Kjøring og parkering på gårds plass, gang og sykkelveier er ikke tillatt.

Øvrig parkering skal kun skje på felles oppmerkede parkeringsplasser.

Tyngre kjøretøy over 3,5 tonn kan ikke parkere på borettslagets område.

Ved langtidsparkering av campingvogner og tilhengere skal det søkes styret om samtykke før plassering.

Disponering av fellesarealer utenfor den enkelte bolig

Boligene i 1 etasje kan sette opp avskjerming til egen plattning i form av grønne busker og maksimal høyde er 1.50 cm.

Ordensregler for Huseby Gård borettslag

Tilførsel vedtatt på generalforsamling 24.03.2009:

Trapper og ganger

- Fottøy, søppel osv. skal ikke henges utenfor leiligheten
- Lek og unødvendig opphold i trappehus og ganger er ikke tillatt
- Termostatene på ovnene i trappehusene skal stå på 7 grader C hele året

Dugnad

- Styret kan fatte vedtak om dugnad når det gjelder vedlikehold og/ eller utbedringsarbeider på borettslagets bygningsmasse eller uteareal. Alle beboere, inkludert fremleiere, oppfordres til å delta på dugnad

Dyrehold

- Hunder og katter skal holdes i bånd innenfor borettslagets fellesområde
- Ekskrementer skal straks fjernes

Beplantning

- Det er ikke tillatt å plante på borettslagets fellesområder

Innglassing

- Innglassing av veranda skal være i samme utførelse som eksisterende glass, eksempelvis som i nr. 15

Tilførsel vedtatt på generalforsamling 17.06.2020.

GARASJER: Elektrisk anlegg, og mulighet/retningslinjer for lading el.bil.

Vedlikehold og kontroll av elektrisk fellesanlegg i garasjer, utføres av borettslaget. Andelseierne skal gi borettslaget tilgang til å utføre kontroll og vedlikehold. Dersom det påløper kostnader for fjerning/demontering av privat utstyr, vil andelseier belastes.

Borettslaget har installert felles elektrisk infrastruktur i garasjene, som gir mulighet for lading av el.bil og elektriske hjelpemidler i garasjene. Alt nødvendig utstyr til lading og påkobling til felles infrastruktur, bekostes og vedlikeholdes av andelseier. Utstyr må kjøpes fra Caverion, og beboer har anledning til å innhente egne tilbud fra dem.

Borettslaget har samarbeid med Caverion opp mot garanti og vedlikehold av infrastruktur, og dermed må samme firma benyttes, også ved reparasjoner/vedlikehold av beboers ladeutstyr. Rutiner for fakturering av forbruk av andelseiernes lading er innarbeidet fra start, og Caverion skal følge disse.

Øvrig elektrisk anlegg som er lagt opp i garasjene, skal ikke benyttes til annet enn det er beregnet til. Garasjeportåpner/utstyr levert sammen med denne, og lampe. Tilkobling av annet utstyr er ikke tillatt, og er forbundet med brannfare/sikkerhetsrisiko. I tillegg vil eventuelt strømforbruk belastes fellesskapet/øvrig andelseiere.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 984049803

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 10:00 til 20. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

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.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges

Forslag til vedtak:

Roar Andersen velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jørgen M. Sandberg og Ragnhild Dahlstrøm velges som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

PwC i Norge (som er borettslaget valgte revisor) har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912).

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte/generalforsamling innen 31.12.2025. Ifølge lov om borettslag §9-1 og 9-2. Der pålegges alle borettslag å ha statsautorisert/registrert revisor, og at denne kun kan velges av årsmøte/generalforsamling.

Styret velger derfor å inkludere saken i dette ekstraordinære årsmøtet/generalforsamling.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale, og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke borettslaget merkbart.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget bytter revisor til nytt selskap PwC Assurance AS.

Forslag til vedtak:

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Huseby Gård Borettslag fra 01.01.2026.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres

Møteleder
Roar Andersen /s/

Protokollvitne
Jørgen M. Sandberg /s/

Protokollvitne
Rahgnhild Dahlstrøm /s/

Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling
Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling (partners) v/Tommy Kleven
Storgata 30, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: tommy.k@fossco.no

Deres ref.: 206260009 . Vår ref.: 3614-1-15

Dato: 03.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: HUSEBY GÅRD BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 984049803
Andelseier: Lindquist (bo), Inger Synnøve
Medeier:
Leilighetsnummer: 15
Adresse: Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 15
Gnr. 303
Bnr. 1368

Borettsinnskudd: Kr. 336 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8725849.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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 spesifisering, 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.

Garasje følger leiligheten: Ja. Garasje følger leiligheten El.bil lading. Borettslaget har installert felles elektrisk infrastruktur i garasjene, som gir mulighet for lading av el.bil og elektriske hjelpemidler i garasjene. Alt nødvendig utstyr til lading og påkobling til felles infrastruktur, bekostes og vedlikeholdes av andelseier. Se egen bestemmelse i husordensreglene. Vannbåren varme og varmt vann fra fjernvarme, er inkludert i felleskostnader. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Kontakt styret. Tomten eies av borettslaget. Areal: ca. 12.008 m2. Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjelder oppføringslån i OBOS Banken (OBBK01). Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. juni og 30. desember. Andelseier må ta kontakt med OBOS via epost oef@obos.no minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207690910
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,29%

Restsaldo 4 602 380,00
Innfrielsesdato: 30.06.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207953253
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,29%
Restsaldo 1 204 226,00
Innfrielsesdato: 30.08.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208009710
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,29%
Restsaldo 1 623 859,00
Innfrielsesdato: 30.06.2047
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: 8 782,66,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820769091; IN lån 1 - Akonto renter	1 899,78	
Lån nr: 9820769091; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 069,68	
Felleskostnader	4 813,20	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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: 281,-
Fradragsberettigede kostnader: 25 641,-
Annen formue: 20 954,-
Gjeld: 439 642,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207690910
Restsaldo:	395 297,55
Kapitalkostnader:	3 875,43
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207953253
Restsaldo:	16 984,63
Kapitalkostnader:	113,98
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208009710
Restsaldo:	22 906,32

Kapitalkostnader: 150,17
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 435 188,50,-, 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 Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon: 69 30 03 65.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
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 avklarar 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 avklarar 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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> 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 borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Eiendomsstatus, ordre 9030703

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 1368	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	12007.6 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare
Reguleringsplaner: 474 Huseby Gård 544 Sorgenfri	Vedtatt: 20.09.2001 15.09.2005	Formål: 750 - Felles lekeareal 320 - Gang-/sykkelvei 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 600 - Spesialområde 990 - Annet kombinert formål 400 - Offentlig friområde 111 - Frittliggende småhusbebyggelse 720 - Felles gangareal 310 - Kjørevei Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest474_130.pdf Regbest544_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

"HUSEBY GÅRD, gnr. 303, bnr. 1368 og 1447, Lundheim, FREDRIKSTAD"

Sist revidert: 25.11.2003

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLAN-KARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i h.h.t. PBL § 25, 1. ledd:

1. Byggeområder
 - Boliger

3. Offentlige trafikkområder
 - Kjøreveier
 - Gang- og sykkelveier

6. Spesialområder
 - Frisiktsone
 - Isolasjonsbelte
 - Bevaring av verdifull vegetasjon (allé)

7. Fellesområder
 - Felles avkjørsel, parkeringsplass, garasjeanlegg
 - Felles gangvei
 - Felles friområde (park/turvei/lek)

og følgende formål i h.h.t. PBL § 25, 2. ledd:

Blandet formål

- Garasjeanlegg/ felles friområde
- Garasjeanlegg/ felles gangvei

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre : 20.09.2001

Revisjoner:

<u>Dato</u>	<u>Revisjonen omfatter:</u>	<u>Sign.</u>
16.05.2000	Ny gang-/sykkelvei langs vei B. Utelatt næringsformål. M.m.	PAH
22.06.2000	Diverse rettelser etter møte med kommunen.	PAH
20.12.2000	Krav om ferdigstilling av nytt kryss med Rv. 111	PAH
13.08.2001	Ny § 26 med krav om rekkefølge for ombygging av kryss med Rv. 111	PAH
11.10.2001	Rettet i h.h.t. kommunestyrevedtak av 20.09.2001	PAH
20.03.2003	Mindre vesentlig reguleringsendring	LOK
19.06.2003	Mindre vesentlig reguleringsendring	PAH
25.11.2003	Rettet i h.h.t. vedtak planutvalget 20.11.2003	LOK

Følgende bestemmelser omfattes av endringen (best. av 19.06.03 sammenlignet med best. av 11.10.01):

§25:

1. Byggeområder (Maks etasjeantall endret, samt maksimal høyde til gesims/møne i område A. Kombinert garasjerekke og støyskjerm tillates gitt en spesialtilpasset utforming.)
6. Spesialområder. Bevaring av verdifullt bygningsmiljø. (Tillatt BYA er endret fra 30 til 25 %.)
7. Fellesområder. (Antall p-plasser pr. bolig, samt maks. størrelse på garasje inkl. bod er endret.)

§26:

Rekkefølgebestemmelser (Det er tatt inn at omr. A ikke kan tas i bruk før støyskjerming er etablert.)

FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten samt tilhørende felles friområder og isolasjonsbelter.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves/klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr. plan- og bygningslovens § 67a.

Område A, B og C.

I området kan det oppføres boliger i maks. 3 etasjer. Boliger i områdene B og C kan oppføres i 2 etasjer pluss underetasje i skrått terreng samt med bolig med delvis skrå himling, dvs. til sammen 4 etasjeplan.

Maksimal høyde til gesims/møne i område B og C er 6,0/9,0 m målt over terreng på byggets østside og 9,5/12,5 m over terreng på byggets vestside. Tilsvarende tall for område A er 6,0/9,0 m.

Bebyggelsen i område B og C skal ha saltak med en takvinkel på mellom 25 og 40 grader.

Tillatt BYA må ikke overstige 35 % av netto tomteareal for område A samlet og tilsvarende 75 % for område B og 55% for område C. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

Bebyggelsens plassering på tomten skal være som planen viser. Tomtene tillates delt tilpasset eventuell seksjonering av bebyggelsen.

Nettstasjon (trafo) skal innpasses i viste bygg i område B eller C med gulv i terrengnivå og med minst én vegg mot det fri.

Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Kombinert garasjerekke og støyskjerm tillates gitt en spesialtilpasset utforming.

Område A kan ikke tas i bruk før støyskjerm er etablert i h.h.t. anvisning i egen støyrapport av 27.01.99 og som sikrer et utendørs støynivå under de verdier som er fastsatt som veiledende i Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy, T-8/79. Her er såkalt ekvivalent støygrense for boligområde satt til 55 dBA.

Det må i forbindelse med rammesøknaden dokumenteres at krav til tilfredsstillende støynivå for 2. og 3. etasje i bygningene i område A er oppfylt.

Bygningene i område A skal ha heis.

Områdene A, B og C kan ikke bebygges før det er sikret tilstrekkelig skolekapasitet for området. Dette gjelder ikke for rene omsorgsboliger.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlige trafikkområder skal nyttes til kjøreveier, busslommer og gang- og sykkelveier som vist på planforslaget. Veiene forutsettes overdratt til kommunen etter ferdigstillelse. Riksvei 111 med tilhørende gangvei skal fortsatt tilhøre Statens vegvesen.

Nye boliger tillates ikke tatt i bruk før nytt kryss med Rv. 111 er etablert.

Eksisterende avkjørsel til Huseby gård skal stenges og erstattes av ny avkjørsel som vist.

6. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONE

I området mellom frisktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.

SPESIALOMRÅDE ISOLASJONSBELTE

I de områdene som er vist som isolasjonsbelte skal arealet opparbeides parkmessig med buskplanting i kombinasjon med trær. På arealet i nord mot nabobebyggelsen i Wielsgaards vei tillates det ikke plantet høytvoksende trær som vil kunne sjenere naboene.

SPESIALOMRÅDE BEVARING AV VERDIFULL VEGETASJON (ALLÉ)

Innenfor areal avsatt til formålet skal eksisterende allé bevares og vedlikeholdes. Om nødvendig skal syke eller stekt skadde trær erstattes av nye. Arealet som ligger inntil parkeringsplass P1 skal være felles for alle eiendommer som har adkomst via vei C. Arealet nord for vei C skal inngå i tomte til det eksisterende våningshuset i felt D.

SPESIALOMRÅDE BEVARING AV VERDIFULLT BYGNINGSMILJØ.

Innenfor areal avsatt til formålet skal eksisterende våningshus bevares. Ved reparasjon eller tilbygg skal byggets opprinnelige karakter søkes opprettholdt så langt som mulig.

Ny bolig og nye garasjer skal utformes slik at de harmonerer med eksisterende våningshus og danner et helhetlig og harmonisk tunanlegg.

Tillatt BYA må ikke overstige 25 % av netto tomteareal for området.

Forøvrig anvendes fellesbestemmelsene og bestemmelsene gitt for boligområde A så langt de passer.

7. FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS OG GARASJEANLEGG.

Felles avkjørsel C og felles parkeringsplass / garasjeanlegg P1-P5 skal være felles for boligeiendommene i område A. Eksisterende våningshus og nytt bolighus i område D skal opparbeide parkeringsplasser på egen tomt.

Garasjeanleggene er ikke medregnet i maksimalt tillatt BYA under pkt. 1 BYGGEOMRÅDER fordi de ligger under et annet formål.

Det skal være minst 1,5 parkeringsplasser pr. bolig, hvorav én pr. bolig tillates bygd som garasje med maksimal størrelse 3 x 7 m, inkl. bod.

Garasjene i område P1-P5 skal inngå som en integrert del av en samlet støyskjerm løsning.

Felles avkjørsel D og felles parkering P8 er felles for beboere innenfor område B og C.

Felles avkjørsel E er felles for eksisterende våningshus og ny bolig på tunet på Huseby gård.

Felles gangvei G er felles for samtlige beboere / virksomheter innenfor planområdet.

Felles gangvei H er felles for beboere i område B og C.

Ulike, ikke-tekstede felles gangveier innefor område A er felles for de boligene som de fører fram til.

FELLES FRIOMRÅDE (park, turvei og lek).

Viste felles friområder F1 og F2 skal være felles for samtlige beboere innenfor planområdet. Områdene skal være opparbeidet før noen av boligene tas i bruk. Dersom de første bygninger ferdigstilles i vinterhalvåret, kan det tillates at jord- og plantearbeider fullføres etterfølgende vår under forutsetning av at det gis tilfredsstillende sikkerhet for dette.

Innenfor område F2 skal det opparbeides tilfredsstillende lekeområder for barn. Anlegget skal tilfredstille de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter m.h.t. sikkerhet.

BLANDET FORMÅL.

Område P7 kombinerer flere formål fordi området utnyttes i flere nivåer:

Under terrengnivå tillates bygget parkeringskjeller som skal være felles for beboerne i område B og C. Innenfor garasjeanlegget tillates det plassert trafostasjon for strømforsyning av planområdet. Trafoen skal i så fall ha minst én fasade mot det fri.

Nytt terreng skal planeres oppå, opparbeides parkmessig og inngå som en naturlig del av et utvidet felles friområde F2 - visuelt, bruksmessig og juridisk.

I anvist tracé skal det anlegges gangvei på ferdigplanert terreng fram til inngang til bolig i område B og C. Gangveien er som del av gangvei H anvist som eget formål og er felles for beboerne i område B og C.

§ 26:

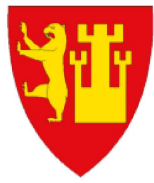
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Ombygging av veikryss.

Før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tillates tatt i bruk skal veikrysset Sarpsborgveien / Grårudveien være ferdigstilt i henhold til reguleringsplanen og etterfølgende byggeplan som skal være godkjent av Statens Vegvesen.

Støyskjerming.

Område A kan ikke tas i bruk før støyskjerming er etablert på anvist plass.



**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 grønstrukturformål

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	Friluftsonråde

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	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåtted		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(0000)			
Bebyggelse og anlegg	0001		FFCC33	255-204-51
Bebyggelse	1100		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153
Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-ekskebebyggelse	1113			
Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1119			
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174
Fritidsbebyggelse-konservert	1122		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-lei	1123			
Kjøsthus	1124			
Kjøsthusformål	1130	Berufsformål	CC9999	204-153-0
Kjøsthus	1140	Kjøsthus	CC99CC	204-153-204
Kjøsthus	1150	Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnehage	1161	Barnehage		
Utdanningsanlegg	1162	Utdanningsanlegg		
Utdanningsanlegg	1163	Utdanningsanlegg		
Kultur- og rekreasjonsanlegg	1164	Rekreasjonsanlegg		
Foranstaltning	1165	Foranstaltning		
Administrasjon	1166	Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169			
Fritids- og turistformål	1170	Fritids- og turistformål	9999CC	153-153-204
Uthvilsted	1171	Uthvilsted		
Forretningsanlegg	1172	Forretningsanlegg		
Campingplass	1173	Campingplass		
Løype	1174	Løype		
Rasteutrustning	1200	Rasteutrustning	CC9999	204-153-153
Støttestruktur og masseuttak	1201	Støttestruktur og masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300	Næringsbebyggelse	99FF66	153-152-255
Kontor	1310	Kontor	CC99FF	204-153-255
Handelsanlegg	1320	Handelsanlegg		
Bevilling	1330	Bevilling		
Industri	1340	Industri	CC99FF	204-152-255
Lager	1350	Lager		
Berufs- og tjenesteyting	1360	Berufs- og tjenesteyting		
Annen næring	1390		99FF66	153-152-255
Uthvilsted	1400	Uthvilsted	99CC33	153-204-0
Skole	1410	Skole		
Skole	1420	Skole		
Utdanningsanlegg	1430	Utdanningsanlegg	9999CC	153-153-0
Næringsanlegg	1440	Næringsanlegg	99CC33	153-204-0
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-0
Motorsportanlegg	1460	Motorsportanlegg	9999CC	153-153-0
Skole	1470	Skole		
Andre utvilsted	1480		99CC33	153-204-0
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51
Godsterrast	1501	Godsterrast		
Godsterrast	1502	Godsterrast		
Energi- og vannanlegg	1510	Energi- og vannanlegg		
Fjernvarmeanlegg	1520	Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530	Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540	Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyningsanlegg	1541	Vannforsyningsanlegg		
Avløpsanlegg	1542	Avløpsanlegg		
Rekreasjonsanlegg	1550	Rekreasjonsanlegg		
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560			
Telekommunikasjonsanlegg	1570	Telekommunikasjonsanlegg		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580	Øvrige anlegg		
Utsepphold	1600	Utsepphold	99CC33	153-204-153
Løype	1610	Løype		
Gårdsplass	1620	Gårdsplass		
Parkeplass	1630	Parkeplass		
Annen utsepphold	1640	Annen utsepphold		
Øst- og urnelund	1700	Øst- og urnelund	CC9999	204-152-153
Krønstrom	1710			
Nærvedige bygg og anlegg for gran- og urnelund	1720			
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800			
Bebyggelse	1801			
Bebyggelse	1802			
Bebyggelse	1803			
Bebyggelse	1804			
Foretning	1810			
Foretning	1811			
Foretning	1812			
Foretning	1813			
Foretning	1814			
Nærings	1820			
Nærings	1821			
Nærings	1822			
Nærings	1823			
Nærings	1824			
Kontor	1830			
Kontor	1831			
Øst- og urnelund	1900			

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

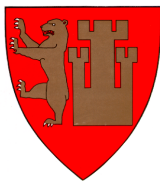
Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (andre)	2001		999999	153-153-153
Vei	2010		CCCCCC	204-204-204
Kjøring	2011			
Fortau	2012		FFCCCC	255-204-204
Torg	2013			
Gøytun	2014		FFCC33	240-211-219
Gang- og sykkelveg	2015			
Gang- og sykkelveg	2016			
Sykkelveg	2017			
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153
Annen veggrunn - granstein	2019		999999	153-153-153
Bane (nærere angitt banelinje)	2020		CC9966	204-153-152
Trase for jernbane	2021			
Trase for sporvegfundament	2022			
Trase for tullebane	2023			
Stasjonsformålbygg	2024			
Holdesjassplass	2025			
Lufthavnformål	2026			
Teleskopformål	2027			
Annen bangrunn - teknisk anlegg	2028			
Annen bangrunn - granstein	2029		999966	153-153-152
Lufthavn	2030		999999	153-153-153
Lufthavn - landingsbane	2031			
Lufthavn - terminalbygg	2032			
Lufthavn - passasjerterminal	2033			
Landingsplass for helikopter	2034			
Havn	2040		99CCCC	153-204-204
Kal	2041			
Havneområde	2042			
Havneområde	2043			
Hovednett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-152
Kollektivnett	2070			
Kollektivnett	2071			
Kollektivnett	2072			
Kollektivnett	2073			
Parkeringsplass	2074			
Parkeringsplass	2080		999999	153-153-153
Parkeringsplass	2090			
Parkeringsplass	2091			
Parkeringsplass	2092			
Parkeringsplass	2093			
Parkeringsplass	2094			
Parkeringsplass	2095			
Parkeringsplass	2096			
Parkeringsplass	2097			
Parkeringsplass	2098			
Parkeringsplass	2099			
Parkeringsplass	2100		FFCC33	255-204-153
Parkeringsplass	2110			
Parkeringsplass	2120			
Parkeringsplass	2130			
Parkeringsplass	2140			
Parkeringsplass	2150			
Parkeringsplass	2160			
Parkeringsplass	2170			
Parkeringsplass	2180			
Parkeringsplass	2190			
Parkeringsplass	2200		CCCCCC	204-204-204
Parkeringsplass	2210		CCCCCC	204-204-204
Parkeringsplass	2220		CCCCCC	204-204-204
Parkeringsplass	2230		FFCC33	255-204-153

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)			
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153
Naturområde	3010			
Turveg	3020			
Turveg	3030			
Turveg	3040			
Turveg	3050			
Turveg	3060			
Turveg	3070			
Turveg	3080			
Turveg	3090			
Turveg	3100			
Turveg	3110			
Turveg	3120			
Turveg	3130			
Turveg	3140			
Turveg	3150			
Turveg	3160			
Turveg	3170			
Turveg	3180			
Turveg	3190			
Turveg	3200			
Turveg	3210			
Turveg	3220			
Turveg	3230			
Turveg	3240			
Turveg	3250			
Turveg	3260			
Turveg	3270			
Turveg	3280			
Turveg	3290			
Turveg	3300			
Turveg	3310			
Turveg	3320			
Turveg	3330			
Turveg	3340			
Turveg	3350			
Turveg	3360			
Turveg	3370			
Turveg	3380			
Turveg	3390			
Turveg	3400			
Turveg	3410			
Turveg	3420			
Turveg	3430			
Turveg	3440			
Turveg	3450			
Turveg	3460			
Turveg	3470			
Turveg	3480			
Turveg	3490			
Turveg	3500			
Turveg	3510			
Turveg	3520			
Turveg	3530			
Turveg	3540			
Turveg	3550			
Turveg	3560			
Turveg	3570			
Turveg	3580			
Turveg	3590			
Turveg	3600			
Turveg	3610			
Turveg	3620			
Turveg	3630			
Turveg	3640			
Turveg	3650			
Turveg	3660			
Turveg	3670			
Turveg	3680			
Turveg	3690			
Turveg	3700			
Turveg	3710			
Turveg	3720			
Turveg	3730			
Turveg	3740			
Turveg	3750			
Turveg	3760			
Turveg	3770			
Turveg	3780			
Turveg	3790			
Turveg	3800			
Turveg	3810			
Turveg	3820			
Turveg	3830			
Turveg	3840			
Turveg	3850			
Turveg	3860			
Turveg	3870			
Turveg	3880			
Turveg	3890			
Turveg	3900			
Turveg	3910			
Turveg	3920			
Turveg	3930			
Turveg	3940			
Turveg	3950			
Turveg	3960			
Turveg	3970			
Turveg	3980			
Turveg	3990			
Turveg	4000			

FORSVARET

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)			
Forsvaret	4001			



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminnal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimavernsone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/reys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennyttig Kirke	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtegrense	Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennyttig administrative bygg	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Område for jord- og skogbruk	Annet trafikkområde(på land)	FELLESOMRÅDER
Grense for bevaring	Område for jordbruk(*)	FRIOMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Område reindrift	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Område for gartneri	Turveg	Felles gangareal
Grenser,bygg,fjernes	Område for parsellhager	Skileype	Felles parkeringsplass
Byggelinje-/grense	Annet landbruksområde	Anlegg for lek	Felles lekareal for barn
Tre	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Støyskjerm	Kjørevog	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Gate med fortau	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Annen vegggrunn	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrensler	Gang-/sykkelvei	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Sykkelvei	Småbåhavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Gangvei	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Fortau(*)	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Gatetun	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Torg	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Forts..	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser		Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser		Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrensler		Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennyttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Rekkefelgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1368/0/0

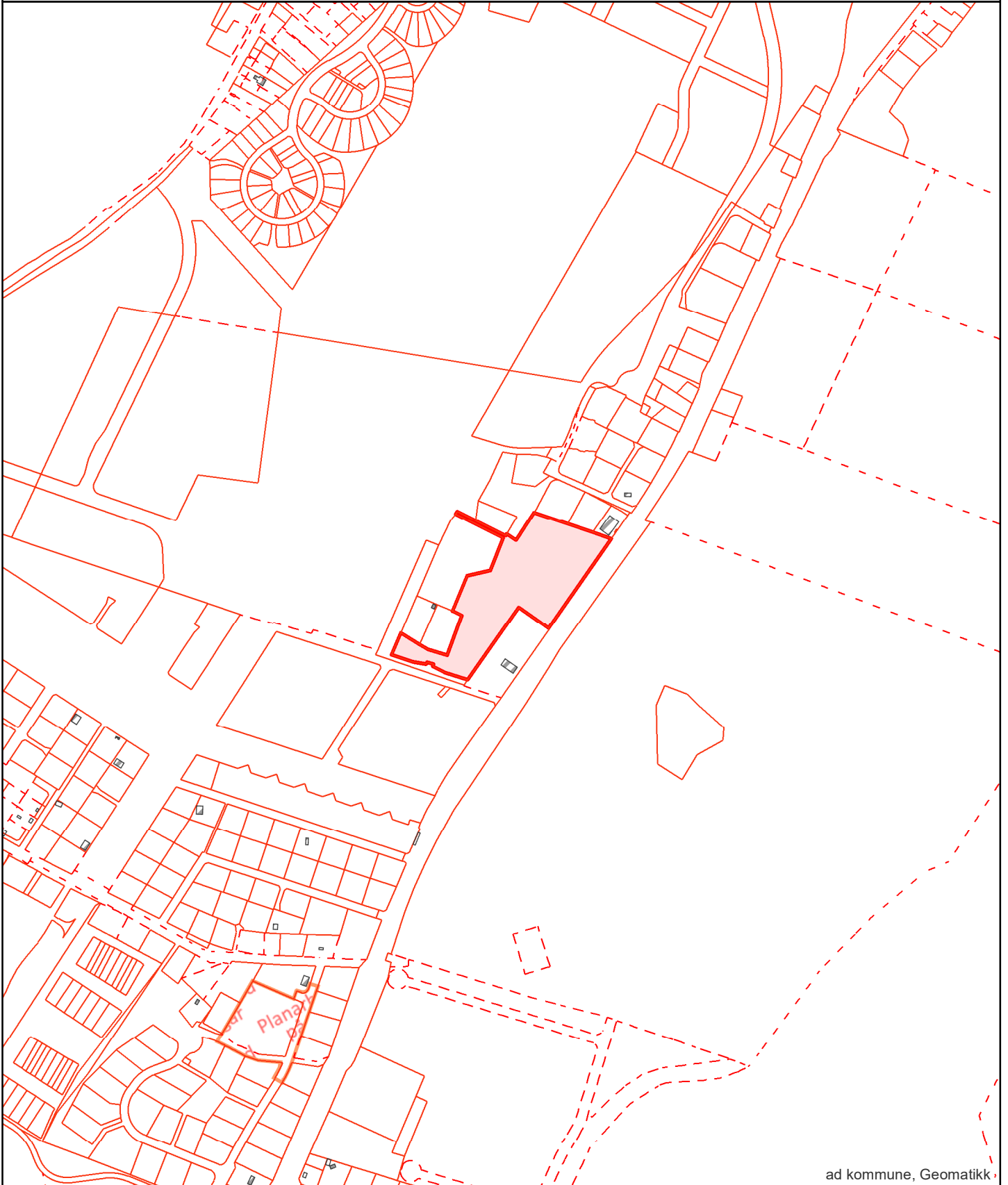
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-03



Planident:
Plannavn:

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

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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1368/0/0

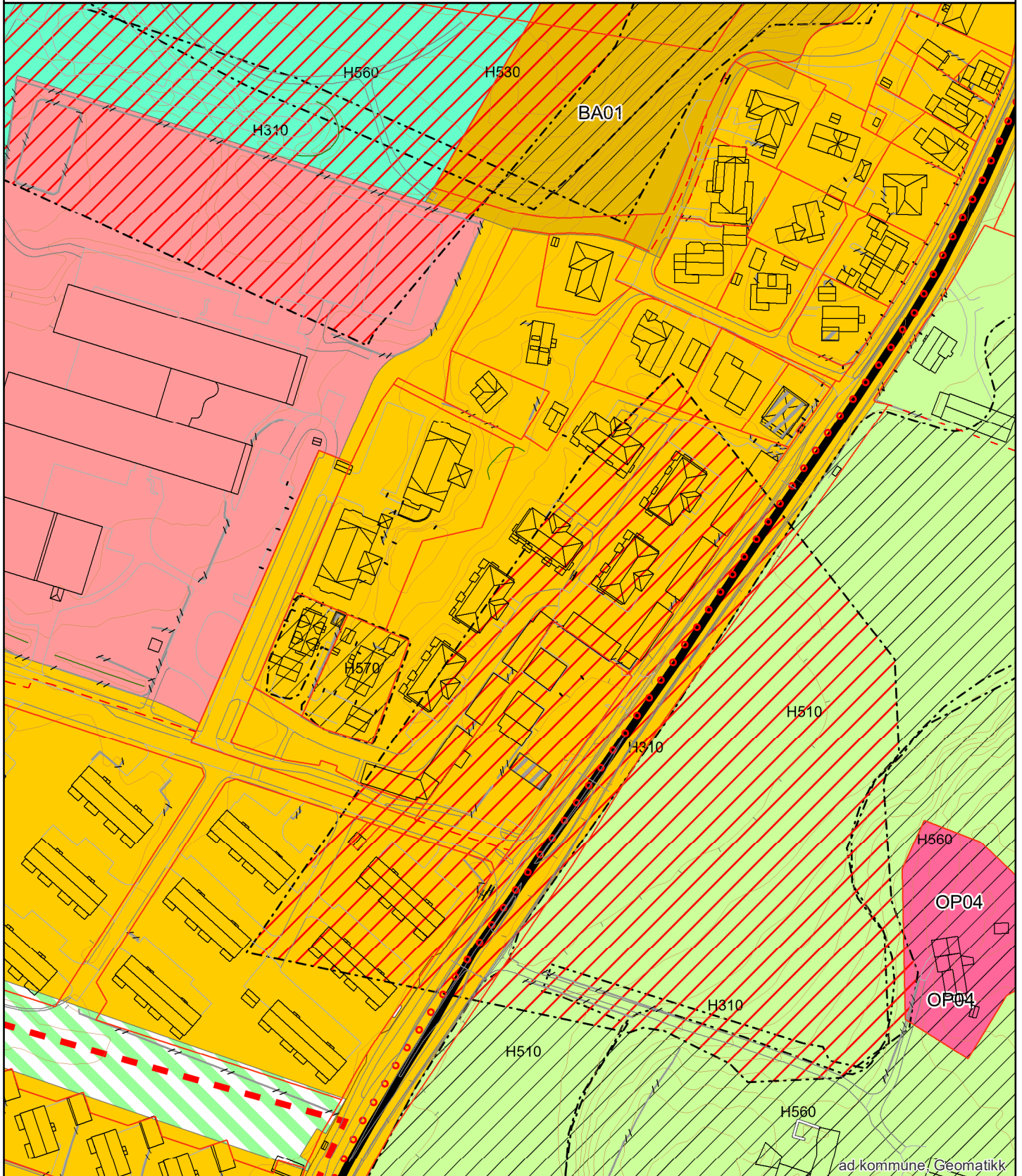
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-03



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.



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1368/0/0

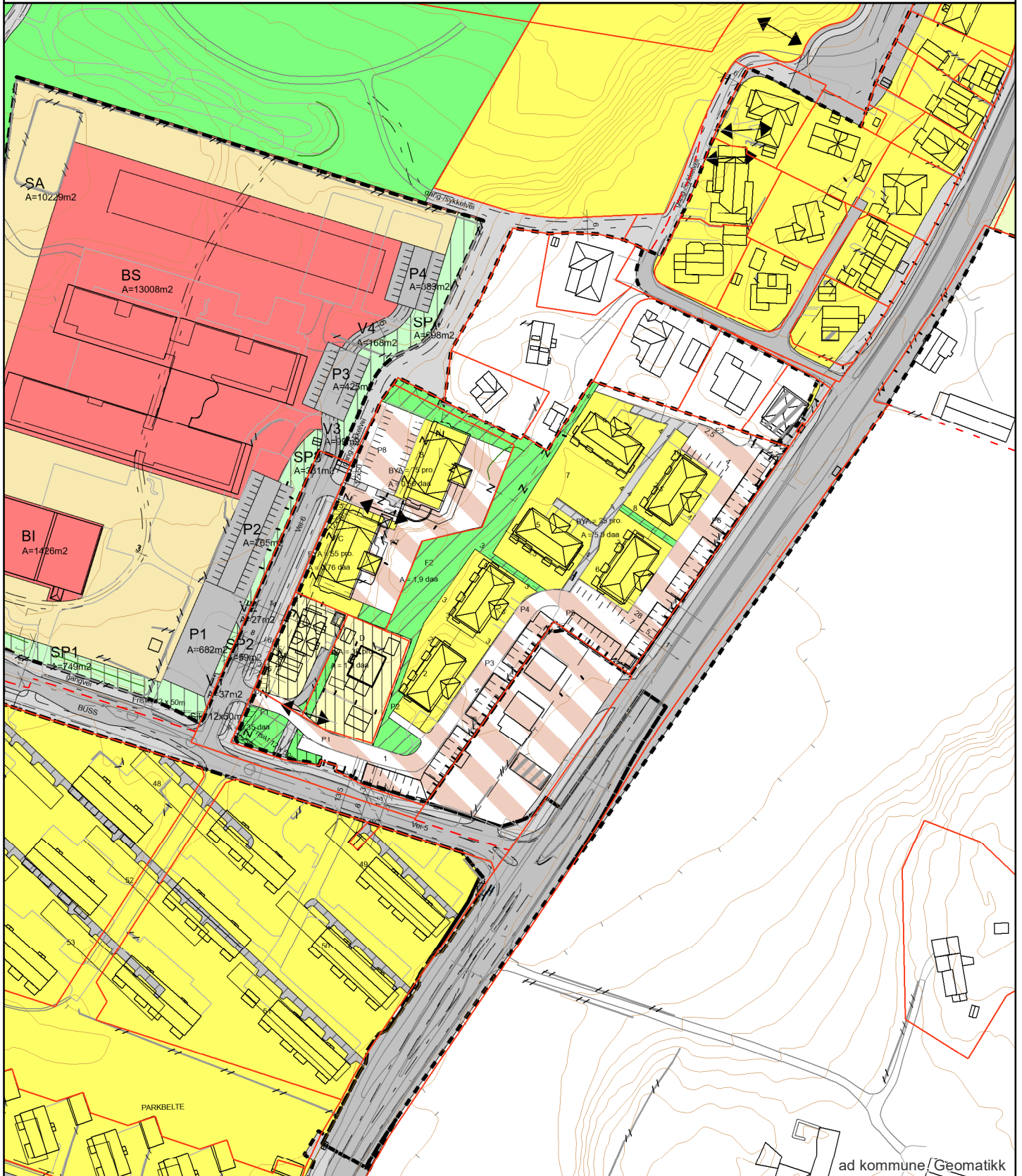
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-03



Planident: 474
Ikrafttredelsesdato: 20.9.2001
Plannavn: Huseby Gård

Datkilde: 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.



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/1368/0

Bruksnavn		Beregnet areal	12 007.6
Etablert dato	20.10.1908	Historisk oppgitt areal	1 641.2
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HUSEBY GÅRD BORETTSLAG	984049803	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS Eierdomsforvaltning AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	13.01.2016	13.01.2016		
AF - Annen forretningstype	11.01.2016	11.01.2016		
AF - Annen forretningstype	26.08.2015	26.08.2015	2015/6638	
OP - Oppmålingsforretning	26.08.2015	26.08.2015	2015/6638	
AF - Annen forretningstype	26.08.2015	26.08.2015	2015/6638	
AF - Annen forretningstype	23.07.2015	23.07.2015		
AF - Annen forretningstype	13.07.2015	13.07.2015		
DL - Kart- og delingsforretning	22.09.2003			
DL - Kart- og delingsforretning	22.09.2003			
SF - Sammenslåing	17.06.2003			
SF - Sammenslåing	17.06.2003			
DL - Kart- og delingsforretning	31.10.2001			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	11.10.1989			
DL - Kart- og delingsforretning	22.06.1971			
DL - Kart- og delingsforretning	23.08.1963			
DL - Kart- og delingsforretning	21.10.1954			

DL - Kart- og delingsforretning

20.10.1908

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29.03.2005	12 007.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23727781	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
23727803	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
23727811	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
23727838	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
23727846	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
23727854	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 23727781: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	624.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	624.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.01.2004	18.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	10.12.2006	18.06.2007
TB - Tatt i bruk	27.08.2007	09.10.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	64.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	248.0	0.0	248.0	0.0
H03	2	128.0	0.0	128.0	0.0
H01	4	248.0	0.0	248.0	0.0

Bygning 23727803: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	616.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	616.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.01.2004	18.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2007	18.06.2007
TB - Tatt i bruk	27.08.2007	09.10.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	60.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	60.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	248.0	0.0	248.0	0.0
H03	2	120.0	0.0	120.0	0.0
H01	4	248.0	0.0	248.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
23727803-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	28.10.2025

Bygningsendringer

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0

Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.10.2025	28.10.2025
IG - Igangsettingstillatelse	28.10.2025	28.10.2025

Bygning 23727811: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	616.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	616.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.01.2004	18.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2007	18.06.2007
TB - Tatt i bruk	27.08.2007	09.10.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	60.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	60.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	248.0	0.0	248.0	0.0
H03	2	120.0	0.0	120.0	0.0
H01	4	248.0	0.0	248.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
23727811-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	28.10.2025

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	5.0	0.0	5.0	0.0	0.0	0.0

Stater for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.10.2025	28.10.2025
IG - Igangsettingstillatelse	09.10.2025	28.10.2025

Bygning 23727838: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	616.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	616.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.01.2004	18.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2007	18.06.2007
TB - Tatt i bruk	27.08.2007	09.10.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	55.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0103	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	60.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	60.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	248.0	0.0	248.0	0.0
H03	2	120.0	0.0	120.0	0.0
H01	4	248.0	0.0	248.0	0.0

Bygning 23727846: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	616.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	616.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.01.2004	18.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2007	18.06.2007
TB - Tatt i bruk	27.08.2007	09.10.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	60.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0302	60.0	3	1	1 - Kjøkken
-----------	-------	------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	248.0	0.0	248.0	0.0
H03	2	120.0	0.0	120.0	0.0
H01	4	248.0	0.0	248.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
23727846-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	28.10.2025

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0

Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.10.2025	28.10.2025
IG - Igangsettingstillatelse	09.10.2025	28.10.2025

Bygning 23727854: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	608.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	608.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.01.2004	18.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2007	18.06.2007
TB - Tatt i bruk	27.08.2007	09.10.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0102	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	60.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	60.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	244.0	0.0	244.0	0.0
H03	2	120.0	0.0	120.0	0.0
H01	4	244.0	0.0	244.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
23727854-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	28.10.2025

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0

Stuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.10.2025	28.10.2025
IG - Igangsettingstillatelse	09.10.2025	28.10.2025

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lundheimstien	5		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Lundheimstien	7		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Lundheimstien	9		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Lundheimstien	11		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Lundheimstien	13		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Lundheimstien	15		1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Oversiktskart



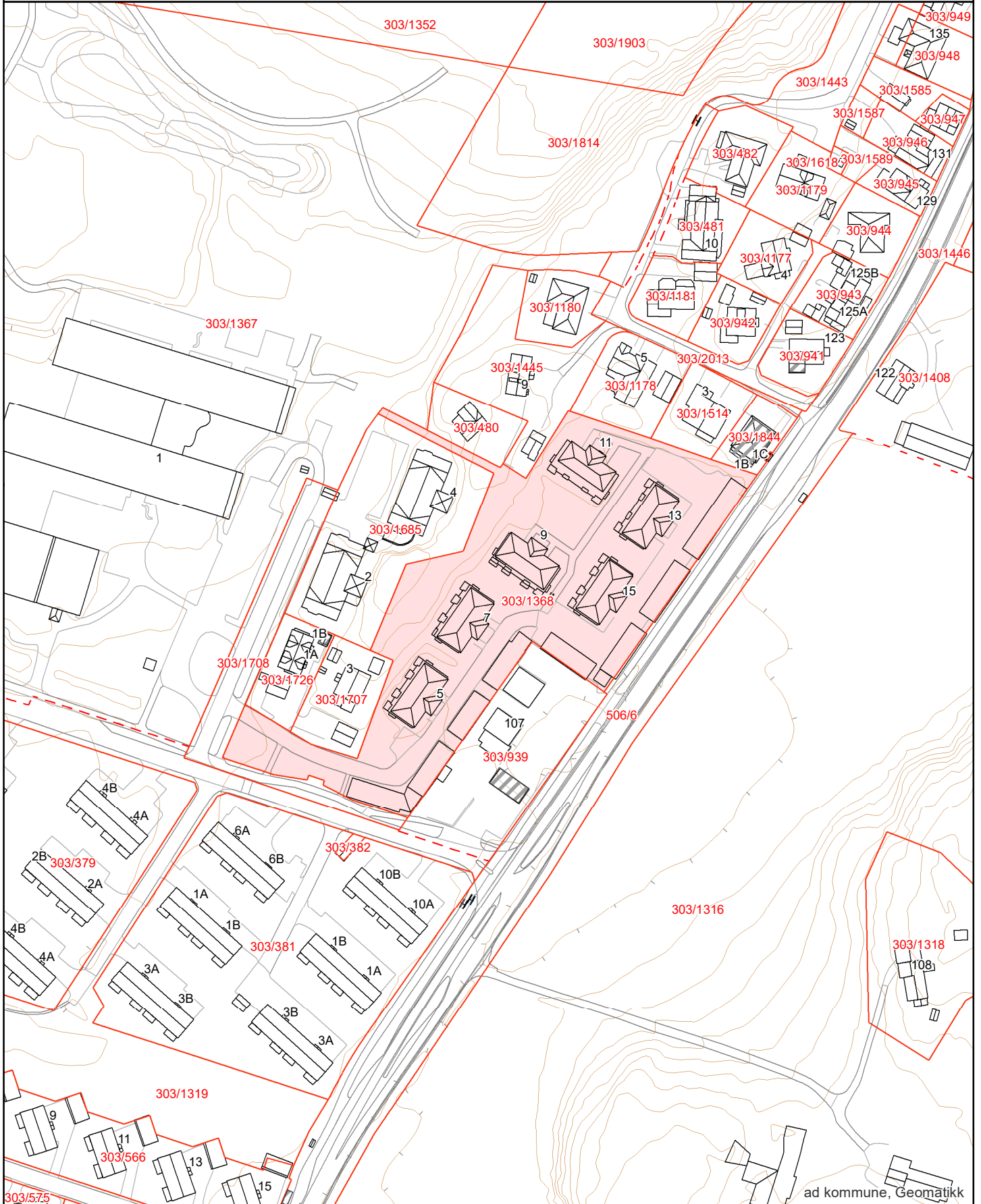
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1368/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-03



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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 3.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
12007.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 3.3.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565883.9125	613370.042952	Ikke spesifisert	22.64	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565890.90192	613348.517792	Ikke spesifisert	13.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
3	6565896.81606	613336.874527	Ikke spesifisert	2	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
4	6565898.72685	613337.474853	Ikke spesifisert	6.51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
5	6565900.71636	613331.273869	Ikke spesifisert	2.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
6	6565898.79562	613330.674441	Ikke spesifisert	13.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
7	6565900.89185	613317.759945	Ikke spesifisert	21.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
8	6565907.50675	613297.4227	Ikke spesifisert	22.66	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
9	6565928.30665	613306.38435	Ikke spesifisert	20.69	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	14	0
10	6565917.60962	613324.079239	Jord	9.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	14	0
11	6565912.70319	613332.209379	Jord	18.97	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	14	0
12	6565907.17475	613350.351116	Jord	40.86	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	14	0
13	6565945.53124	613364.362117	Jord	9.75	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	14	0
14	6565949.43194	613355.429548	Ikke spesifisert	36.51	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565983.14716	613369.387684	Ikke spesifisert	22.95	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6565988.23694	613391.759736	Ikke spesifisert	33.1	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6566019.02598	613403.874414	Ikke spesifisert	50.99	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6566042.11165	613358.426648	Ikke spesifisert	3.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6566044.57094	613360.211874	Ikke spesifisert	19.1	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6566035.98282	613377.254831	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
21	6566035.7002	613377.681765	Ikke spesifisert	32.23	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
22	6566021.11014	613406.395996	Ikke spesifisert	1.89	Ukjent		Totalstasjon	14	0

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 3.3.2026

23	6566022.74288	613407.362628	Ikke spesifisert	10.65	Ukjent	Totalstasjon	14	0
24	6566016.96718	613416.313866	Ikke spesifisert	31.25	Ukjent	Totalstasjon	14	0
25	6566043.38063	613432.988235	Ikke spesifisert	0.58	Ukjent	Totalstasjon	14	0
26	6566043.20924	613433.535597	Ikke spesifisert	33.47	Ukjent	Totalstasjon	14	0
27	6566032.44954	613465.215993	Ikke spesifisert	25	Ukjent	Totalstasjon	14	0
28	6566024.42982	613488.891493	Jord	19.06	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6566018.30964	613506.926086	Ikke spesifisert	104.12	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6565933.22009	613447.023655	Ikke spesifisert	34.54	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
31	6565953.09187	613418.786209	Ikke spesifisert	70.71	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
32	6565895.31456	613378.066299	Ikke spesifisert	13.96	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	10	0



Ing. Erik Solgaard A/S

Bryggeriveien 6
1607 Fredrikstad

Deres referanse

Vår referanse
2003/22465-33-74973/2007-ANBH

Klassering
303/1368

Dato
27.08.2007

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1581/07

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 22.08.07, (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Huseby Gård
Gnr. 303 Bnr. 1368

Arbeidets art: Nybygg - boligblokker + garasjenalegg/støyskjerm

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

Anne Bay Hansen andw

Anne Bay Hansen
overingeniør



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 06.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1368

Adresse: Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Referanse: 206260009

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Adresse

Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

25.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274703

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

23727854

Gårdsnummer

303

Bruksnummer

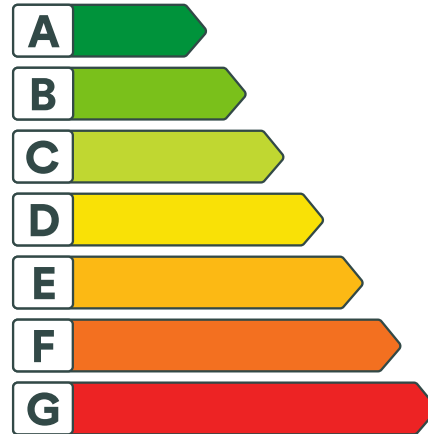
1368

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

105,09 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

104,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 119 kWh



Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lundheimstien 13, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Lundheimstien 13

Nabolaget Nabbetorp/Løkkeberg - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lundheim rv. 22 Linje 2, 7, 101, 199	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

Skoler

Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	22 min 2 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (... 373 elever, 22 klasser	5 min 2.6 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 3.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

Ladepunkt for el-bil

Kiwi Sorgenfri Allé	12 min
---------------------	--------

«Det er ett rolig område med hyggelige naboer og alle kjenner hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

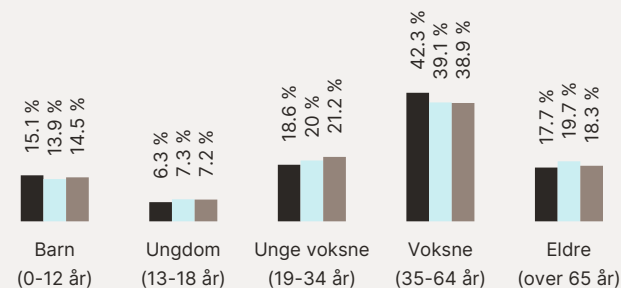


Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nabbetorp/Løkkeberg	1 729	862
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Nabbetorp barnehage (0-5 år) 82 barn	13 min 1.1 km
Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	17 min 1.6 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	20 min 1.8 km


Dagligvare


Kiwi Sorgenfri Allé	11 min
Joker Langvik - Gml.fredrikstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 1.1 km

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 88/100

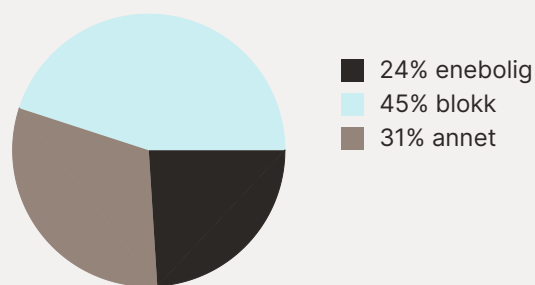
 Gateparkering
Lett 88/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

-  Sagabakken flerbrukshall
Aktivitetshall 4 min 
0.4 km
-  Åbyggeveien balløkke
Ballspill 7 min 
0.6 km
-  Expressgym Sellebakk 20 min 
-  Actic Kongstenhallen 6 min 

Boligmasse







«Stille og rolig område. Nær byen»

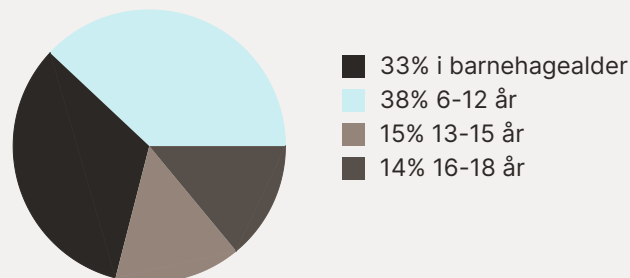
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

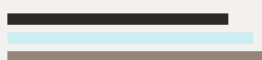
-  Østsiden Storsenter 14 min 
-  Vitusapotek Østsiden Storsenter 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

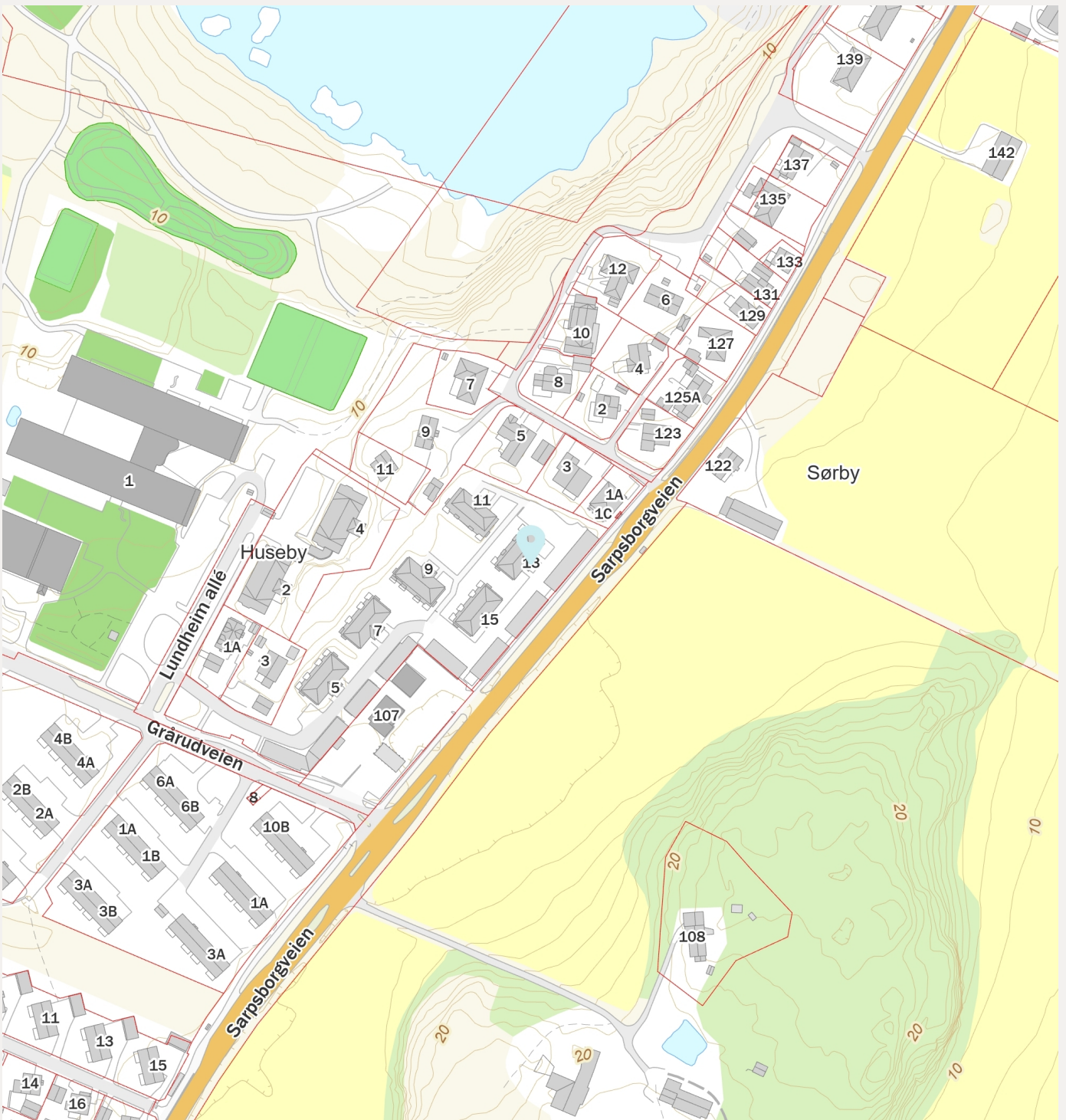
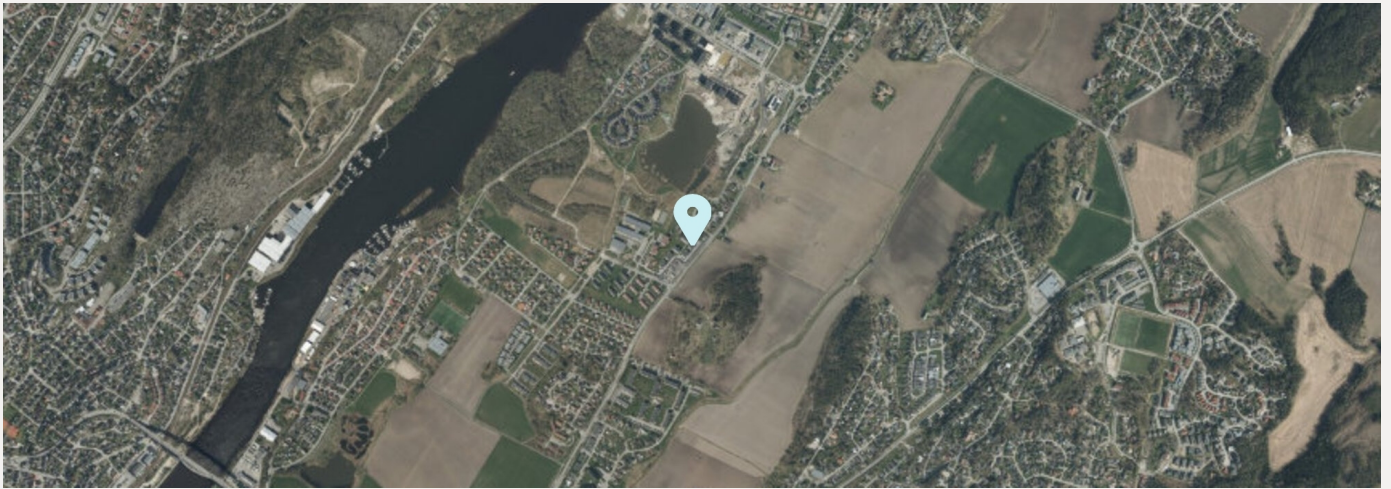


0% 48%

- Nabbetorp/Løkkeberg
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Lundheimstien 13

Nabolaget Nabbetorp/Løkkeberg - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Lundheim rv. 22 Linje 2, 7, 101, 199	5 min 🚶 0.4 km
🚆 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 🚶 3.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 41 min 🚶

Skoler

Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Kjølborg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	22 min 🚶 2 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (... 373 elever, 22 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 🚶 3.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kiwi Sorgenfri Allé	12 min 🚶
-----------------------	----------

«Det er ett rolig område med hyggelige naboer og alle kjenner hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

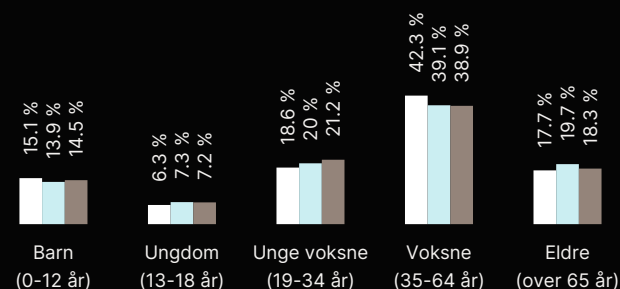


Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nabbetorp/Løkkeberg	1 729	862
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nabbetorp barnehage (0-5 år) 82 barn	13 min 🚶 1.1 km
Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	17 min 🚶 1.6 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	20 min 🚶 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Sorgenfri Allé	11 min 🚶
Joker Langvik - Gml.fredrikstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 🚶 1.1 km



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