PROAKTIV



Delikat oppusset 3-roms andelsleilighet

Innglasset veranda - Moderne og tidsriktig leilighet!

THEODOR KOLLERS VEI 11C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

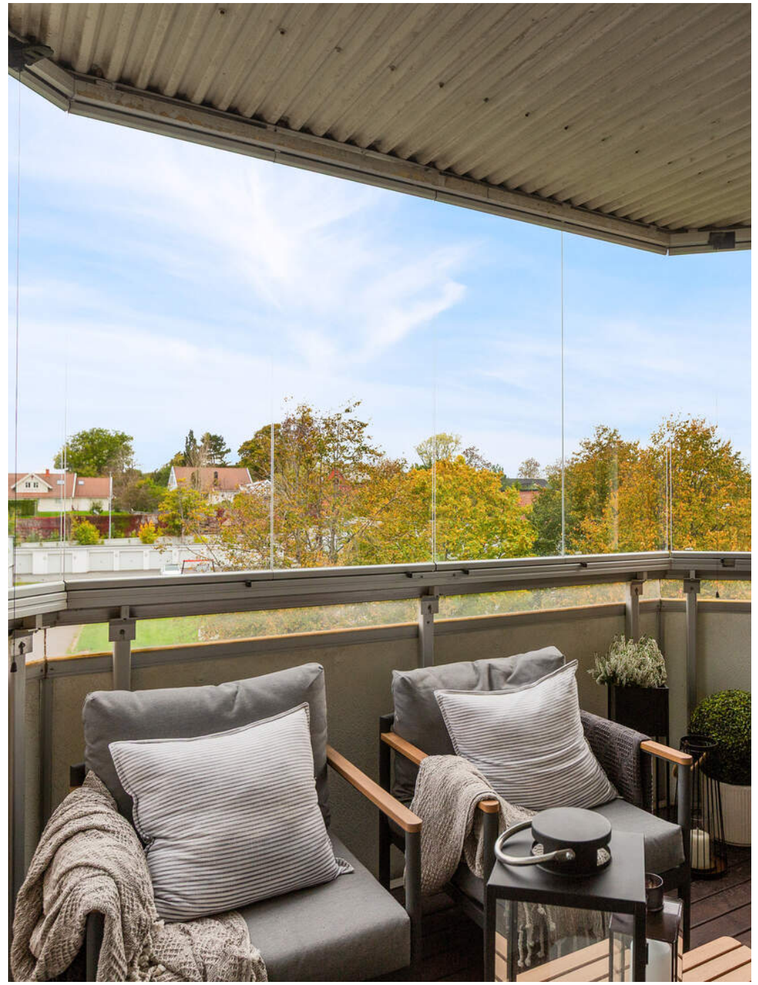
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HAUGSTEN

Delikat oppusset 3-roms andelsleilighet - Innglasset veranda -
Moderne og tidsriktig leilighet!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 303, bnr. 1315, andelsnr. 71, org.nummer 950127848 i Haugsten Borettslag

Prisantydning: 2.690.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 182.408,-

Totalpris: 2.882.798,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 3/2

BRA: 99 m²

BRA-i: 82 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering:et Biloppstillingsplass.

Tomt: 36067.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.504,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, varmtvann, byggforsikring, tv/internett, drift og vedlikehold, forretningsførsel med mer.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

22 Plantegninger

24 Kjerneinformasjon

31 Vedlegg

139 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene.
Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



HAUGSTEN

Kommune: *Fredrikstad* / ***Område:*** *Haugsten*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Sentral beliggenhet på Østsiden med nærhet til flere handelssenter.
Det nærmeste er Brotorget med Rema, Biltema, apotek, bakeriutsalg og vinmonopol.
I tillegg har området egen nærbutikk med Joker på Fjeldstad og denne har for øvrig også søndagsåpent.

Det er meget gode bussforbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg via Glommaringen som har stopp ved Fv. 111 like utenfor borettslaget.

Det er gang- og sykkelsti hele veien ned til hyggelige Gamlebyen med kaféer, butikker og kulturtilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Lundheim rv. 22 Linje 2, 7, 101, 199	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

DAGLIGVARE

Joker Langvik - Gml.fredrikstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.5 km
Kiwi Sorgenfri Allé	14 min

VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	18 min
Vitusapotek Østsiden Storsenter	18 min

SPORT

Oldenborgbekken balløkke Ballspill	4 min 0.4 km
Åbyggeveien balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Actic Kongstenhallen	5 min
Expressgym Sellebakk	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Østsiden	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fra fergestedet ved Gamlebyen går det gratis ferge over til Fredrikstad sentrum, hvor jernbanestasjonen ligger i umiddelbar nærhet.

Haugsten ligger også fint til for deg som ønsker nærhet til marka eller flotte turstier langs vannet.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Med kort vei til både Glommastien, turstier og lysløype i Begbymarka har du fine turmuligheter hele året gjennom både til fots, med sykkel og på ski.

På Østsiden er det forøvrig gode muligheter for fritidsaktiviteter. Østsiden fotball- og håndballklubb, Kongstenanlegget med innendørs og utendørs svømmebasseng, treningssenter og Kong Fredrik II golfbane ligger ca. 2,5 km unna.

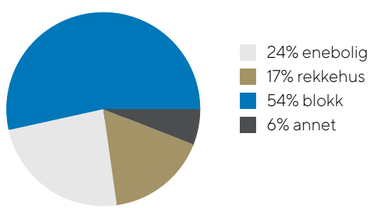
Et svært barnevennlig boområde med kort vei til Sagabakken barneskole og flere barnehager.

Det er forøvrig opparbeidet en flott lekeplass på borettslagets område.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE

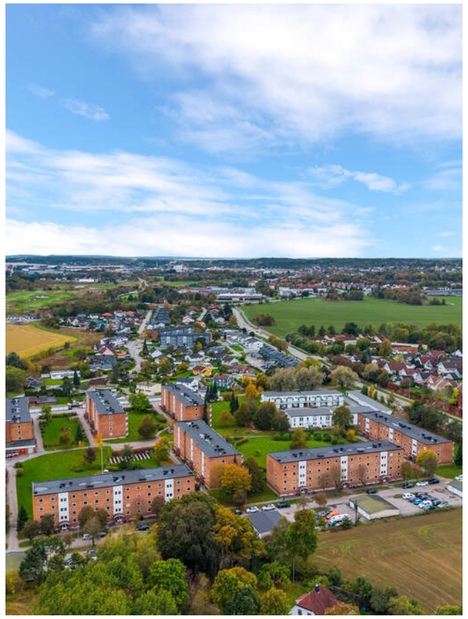


SKOLER

Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 373 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Childrens International School Fredriksta... 231 elever, 12 klasser	5 min 2.7 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	6 min 2.8 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	6 min 3.2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

BARNEHAGER

Nabbetorp barnehage (0-5 år) 81 barn	11 min 1 km
Gudevold barnehage (0-5 år) 85 barn	17 min 1.6 km
Begby Doremi barnehage (0-5 år) 65 barn	19 min 1.7 km



VELKOMMEN TIL THEODOR KOLLERS VEI 11C

Vi starter utendørs...

Parkering
Borettslaget har garasjer. Garasjer administreres av styret etter venteliste. Garasjer leies ut etter venteliste som blir administrert av styret og fakturert av Obos.

Alle skal parkere på oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget. Oppmerkede HCP-plasser skal kun benyttes av de med gyldig parkeringsbevis for forflytningshemmede plassert i frontruten. Det må ikke parkeres i sperrefelt foran bommene ved blokkenes inngangspartier.

Det er ikke tillatt å lade elbiler eller hybridbiler i garasjene på grunn av for lav elektrisk kapasitet.

Felles ladeplass ligger ved enden av blokk 7. Der er det 5 ladere. For bruk av ladeplassene må det tegnes ladeabonnement. Registrering og veiledning for bestilling finnes på Elaways nettsider. På Elaway sine nettsider kan du bestille et abonnement om du har en ladeboks i garasjen, eller bestille for å få ladeboks montert i garasjen. Denne kan leies/kjøpes.

Borettslaget har inngått avtale med firmaet Ladeklar for ladeanlegg av elbiler, hhv 110 garasjer og 5 plasser ved fyrhus, konferer styret. Styret har inngått en avtale med Elaway for videre drift av ladeanlegget vårt. Det ble også vedtatt og gjennomført et oppkjøp av ladeinfrastrukturen og fellesladere, denne er nå borettslagets eiendom.

Tomtestørrelse
36 067,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Asfalterte gang- og kjøreveier. Det er laget til hyggelige uteplasser for beboere og borettslaget har lekeplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Boligen er en leilighet i en boligblokk over 4 etasjer pluss kjeller, med støpt kjellergulv og grunnmur fundamentert på antatt stedlige masser. Ytterveggene er av betong som er forblendet med teglstein, med partier av malt murpuss og utfyllende bindingsverk kledd med liggende kledning. Etasjeskillere er av betong. Vinduer og balkongdør er av pvc med to-lags isolerglass, og leiligheten har hvitmalt inngangsdør med lyd/brannklasse dB 35/B30. Bygget har flat takkonstruksjon tekket med membranduk eller lignende, og taket er ikke inspisert. Leiligheten har to innglassede balkonger, den ene med malt tremmergulv, vegger med malt trepanel og teglstein samt malt betonghimling og stålplater, og den andre med malt betonggulv, vegger med malt mur og malte plater samt malt betonghimling. Trapper mellom etasjene i fellesarealene er elementtrapper.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, eldre silikonfuger.
Noen av håndtak er avskallet/mister maling.

- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Avvik: Eldre malt tapet og flisfelt rundt servant. Overflatene er av eldre dato.
Det er observert noen merker i himlingen.

- Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker mellom fliser.

- Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Toalettrom > 4.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
Avvik: Innredning og utstyr av eldre dato.
Toalettrommets utstyr, som blandebatteri og toalett, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått
- Toalettrom > 4.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Avvik: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmevekslerne og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Avvik: Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

- Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Rommet har et eldre, rustent sluk, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer funksjonssikkerheten. Det anbefales å vurdere utskifting av sluket for å sikre tilfredsstillende vanntetting og funksjon.

Elektrisk anlegg:

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Avvik: Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Opplysninger om ??? det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert, er ikke opplyst.
Det er samsvarserklæring på rehabilitering av sikringsskap, ny hovedsikring, overspenningsvern, jordfeilautomater og rehabramme i 2015. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningssakskyndig
Takstmann Henrik Hals (befaringsdato: Tirsdag, 6. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2024
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2024.
Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Malt fliser og montert ny dusj og speil

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja
Firmanavn: Olimb, 2025
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Borettslaget fornyet alle rør i alle blokkene.
Arbeid utført av Olimb. Har du dokumentasjon på arbeidet?
Nei

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE, ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

Entré, toalettrom, bad, vaskerom, stue, innglasset veranda, kjøkken, 2 soverom og 3 boder

Det medfølger også 2 boder i kjeller.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

4. etasje
BRA-i: 82 kvm
BRA-b: 14 kvm
Total BRA: 96 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Elementtrapper mellom etasjene i fellesarealer.

Vinduene:
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Entrédør og balkongdør:
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av døren tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Sentral varmtvannsbereder:
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vannbåren varme til radiatorer:
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.

Eier opplyser:
Alt som har med sluk og rør er borettslaget sitt ansvar.

Standard
Velkommen til en flott og delikat oppusset leilighet beliggende i 4. etasje!
Her får du en moderne og tidsriktig bolig med gjennomtenkte løsninger, gode lysforhold og en romslig innglasset veranda, som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen store deler av året.

Leiligheten byr på en lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både en komfortabel sofagruppe og en hyggelig spiseplass, og den direkte utgangen til den innglassede verandaen gir en fin sammenheng mellom inne- og uterom.



Verandaen har god plass til både sittegruppe og grill, og ligger godt til rette for avslappende stunder og hyggelige sammenkomster gjennom store deler av året.

Kjøkkenet fremstår som både moderne og stilrent med en flott innredning i gråtoner. Her er det godt med både skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap medfølger. Fliser mellom benkeplate og overskap gir et helhetlig uttrykk mens den praktiske kjøkkenbenken med tilhørende sitteplasser ved vinduet er et hyggelig sted for en rask frokost eller en kopp kaffe.

Boligen har to soverom, hvorav hovedsoverommet fremstår riktig så delikat og er innredet med en moderne åpen garderobeløsning som gir et stilrent preg og praktisk oppbevaring.

Våtrommene er praktisk fordelt på tre separate rom, baderom, toalettrom og vaskerom.
Badet har malte fliser på gulv og vegger, dusjkabinett, servant med skuffer under og speil med belysning. Det separate toalettrommet er utstyrt med toalett og servant, mens vaskerommet byr på plass til vaskemaskin og praktiske oppbevaringsløsninger, som hyller og lignende. Det er dessuten gjennomført og ferdigstilt rørfornying av VVS-anlegget i blokken.

Leiligheten har også godt med bodplass, noe som gir gode muligheter for oppbevaring og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Boligen har vannbåren varme til radiatorer.

Dette er en innbydende og moderne leilighet med en god planløsning, to soverom, stilrent kjøkken og en romslig innglasset veranda. Et hjem som kombinerer komfort, funksjonalitet og en hyggelig atmosfære.

Oppvarming
Fjernvarme. Boligen har vannbåren varme til radiatorer. Bad og vaskerom har ingen varmekilde.



Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2026:
• Malt lister, karmer og vegger på kjøkken og to soverom i 2026.

2025:
• Bad overflatebehandlet vegger og himling i 2025. Dobbel servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys og dusjkabinett(2025).

2024:
• Ny benkeplate, spraylakkert fronter og nye håndtak i 2024.
• Gamle type stoppekraner i leiligheter byttes i forbindelse med VVS prosjekt.

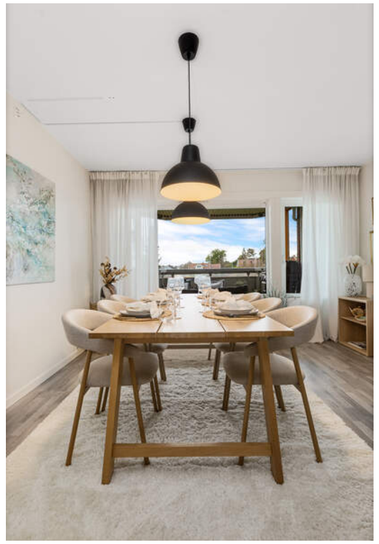
2021:
• Malt vegger på et soverom 2021.

2015:
• Det er samsvarserklæring på rehabilitering av sikringsskap, ny hovedsikring, overspenningsvern, jordfeilautomater og rehabramme i 2015.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2024:
• Arbeider med rørfornying pågår for fullt og vi har nå gjennomført rørfornying for blokk 21, 17, 13 og 11, blokk 9 pågår i skrivende stund. Olimb Rørf AS: Bytting av rør.
• Oppgradert alle oppgangslys til nye automatiske LED lamper. Lightmakers AS: LED lamper.
• Noen utbedringer på garasjer, har utbedret tak på et garasjebygg. Torbjørn Lemtun AS: Takarbeider.
• Borge Rør AS: Taksluk løsning.
• Noe oppmerking av parkeringsplasser,
• Skjært ut åpning til jordkjeller
• Batteriskift i alle branndetektorer og brannsentraler.
• Utskifting av elektrisk utstyr i kjellerne; Taklamper, brytere, kontakter og koblingsbokser. Utbedring av EL avvik. Det eksisterende var gammelt, og vi har hatt et par episoder med røykutvikling i kjellere på grunn av dette. Slevik Elektro AS: Elektro anlegg elektroteknikk.
• Lekeplassen; Flytting av vippehuske til fjernet apparat.
• Vaktmester har også i 2024 skiftet skadd teglstein på en av blokkene.

• Balkonger er blitt innglasset. Balkonginnglassing.







STUE

Leiligheten byr på en lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både en komfortabel sofagruppe og en hyggelig spiseplass, og den direkte utgangen til den innglassede verandaen gir en fin sammenheng mellom inne- og uterom.

Verandaen har god plass til både sittegruppe og grill, og ligger godt til rette for avslappende stunder og hyggelige sammenkomster gjennom store deler av året.











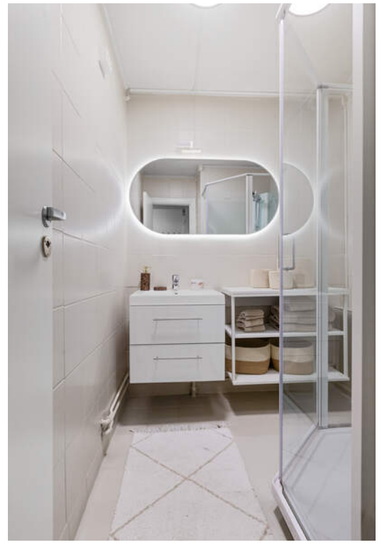
KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår som både moderne og stilrent med en flott innredning i gråtoner. Her er det godt med både skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Frittstående kjøleskap medfølger. Fliser mellom benkeplate og overskap gir et helhetlig uttrykk mens den praktiske kjøkkenbenken med tilhørende sitteplasser ved vinduet er et hyggelig sted for en rask frokost eller en kopp kaffe.









VÅTROM

Våtrommene er praktisk fordelt på tre separate rom, baderom, toalettrom og vaskerom.

Badet har malte fliser på gulv og vegger, dusjkabinett, servant med skuffer under og speil med belysning.
Det separate toalettrommet er utstyrt med toalett og servant, mens vaskerommet byr på plass til vaskemaskin og praktiske oppbevaringsløsninger, som hyller og lignende.









SOVEROM

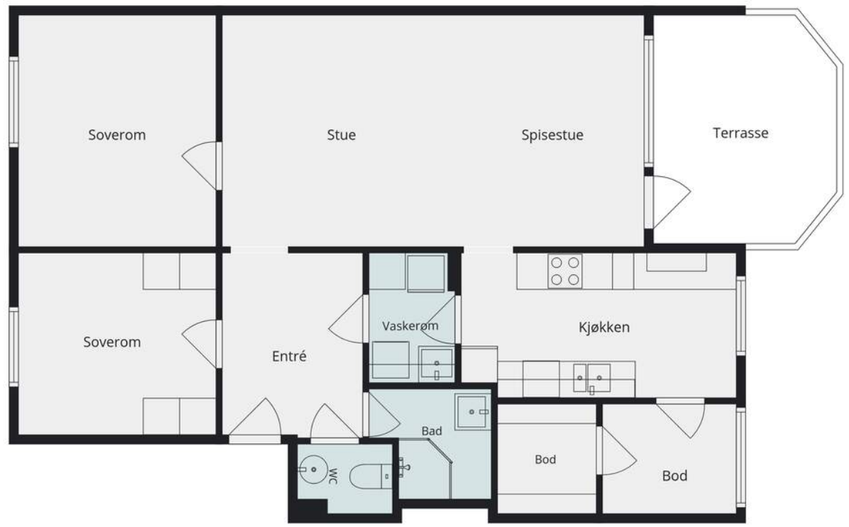
Boligen har to soverom, hvorav hovedsoverommet fremstår riktig så delikat og er innredet med en moderne åpen garderobeløsning som gir et stilrent preg og praktisk oppbevaring.

ENTRE

Romslig praktisk gang



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
36 067,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Asfalterte gang- og kjøreveier. Det er laget til hyggelige uteplasser for beboere og borettslaget har lekeplass.

ØKONOMI

Om borettslaget
Haugsten Borettslag ligger i Fredrikstad kommune og har organisasjonsnummer 950 127 848. Borettslaget består av 210 enheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget disponerer fellesstue til lån kun for beboere, og flere beboere har benyttet seg av muligheten til å låne velferdsrommet. Vaktmester utfører kontinuerlig vedlikehold i tillegg til de vanlige vaktmesteroppgavene. I tillegg dekker en kontraktfestet vikar på timebasis vaktmesters fravær og gir nødvendig bistand til vaktmester i krevende oppgaver.

Vedtatte saker:
- På ekstraordinær generalforsamling 14.02.2024 ble det vedtatt med flertall for alternativ 1. Alternativ 1 fikk 82 stemmer, mens alternativ 2 fikk 30 stemmer.
- Det er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 14.02.2024 at VVS-anlegget skal strømpetrekkes. Dette skal finansieres med låneopptak på 30 millioner kroner, med oppstart i 2024.
- Det ble også vedtatt og gjennomført et oppkjøp av ladeinfrastrukturen og fellesladere, som nå er borettslagets eiendom.
- Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling har borettslaget i 2024 tatt opp et nytt lån i Handelsbanken med en ramme på 50 millioner kroner. Dette inkluderer 30 millioner kroner som er vedtatt til VVS-prosjektet og 20 millioner kroner i refinansierte eksisterende lån.

Pågående saker
- Styret har avholdt 14 styremøter i tillegg til flere arbeidsmøter, byggemøter og møter med ulike leverandører gjennom perioden.
- Arbeider med rørfornying pågår for fullt, og det er gjennomført rørfornying for blokk 21, 17, 13 og 11. Blokk 9 pågår i skrivende stund.
- Arbeidene går stort sett som planlagt, men det er møtt utfordringer med dimensjonsendringer og retningsforandringer på rør som ligger innstøpt i betongkonstruksjoner.
- I blokk 9 i oppgang A, B og C er det i tillegg møtt på asbest i et begrenset omfang. Arbeid med asbest er tidkrevende, da det krever ekstra tildekking, beskyttelse, rengjøring og sanering. Det gjøres nødvendige undersøkelser i de neste blokkene for å være i forkant med nødvendig planlegging.
- Det ser ut til at prosjektet holder seg innenfor budsjett, og det ser ut til at kontraktsfestet sluttdato kan opprettholdes, selv om det er noen justeringer i fremdrift underveis. Målet er fortsatt å være ferdig i uke 51 i år.
- HMS jobbes det med systematisk, og dette er alltid et tema på styremøter.
- Hovedfokuset rundt vedlikehold for styret har vært gjennomføring av VVS-prosjekt i år.
- Gamle type stoppekraner i leiligheter byttes i forbindelse med VVS-prosjektet.
- Det skal etableres parsellhager for hageinteresserte andelseiere våren 2025.
- Planene er lagt for en bocciabane.
- Fuktskade i kjellere: støping av 6 kjellergulv.
- Brannsikring: utskifting av 48 kjellerdører til B60, utføres i etterkant av VVS-prosjektet.
- Arbeidet med å skifte silikonfuger i vinduer fortsetter.
- Radiatorer i alle bygg skal renses og fornyes ved behov.
- Varmevekslere i kjellerne er modne for utskifting. I forbindelse med det nye energidirektivet skal ulike løsninger vurderes for å møte dette.
- Det er registrert skader på undermurer i form av pusskader.
- I 2025 er det planlagt fullføring av VVS-rehabilitering.
- I 2025 skal det gjennomføres utredning knyttet til fjernvarme, bergvarme og energieffektivisering for å se hvilke muligheter som finnes for å få ned energikostnadene og overholde klimakrav som vil komme.
- I perioden 2025–2026 er det planlagt drenering av blokker for å unngå vanninntrengning i kjellere.
- I perioden 2025–2035 er energibesparende tiltak og EU-direktiver tema.
- I perioden 2025–2026 er det planlagt utskiftning og oppgradering av låsesystem.

Felleskostnader pr. mnd
6.504,-

Felleskostnader inkluderer
renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, varmtvann, byggforsikring, tv/internett, drift og vedlikehold, forretningsførsel med mer.

Andel fellesgjeld
182.408,- per tirsdag, 6. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 94837151184, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,19% pa.
Saldo: kr 37270444,00
Andel av saldo: kr 182408,29
(siste termin 30-08-2036)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Andel fellesformue
17.420,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2025:
Overskudd kr 2 666 614.

Årsresultat for 2024:
Underskudd -kr 5 931 370.

Vedtatte kostnadsøkninger:
- Vedtak om alternativ 1: Strømpetrekking av avløpsrør hvor eksisterende vannrør består. Antatt lånekostnad inntil kr 30 000 000 nedbetalt over 15 år. Beregnet økning i felleskostnader per måned med dagens rente: 89 kvm kr 1 321, 79 kvm kr 1 217, 58 kvm kr 1 070 og 52 kvm kr 1 056.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Styrets godtgjørelse økes fra kr 357 000 til kr 377 370, i tillegg kr 50 000 i ekstra honorar.
- Fuktskade i kjellere; støping av 6 kjellergulv.
- Brannsikring; utskifting av 48 kjellerdører til B60.
- Fortsatt arbeid med å skifte silikonfuger på vinduer.
- Radiatorer i alle bygg; rensing og nødvendig fornyelse.
- Varmevekslere i kjellerne er modne for utskifting, og det må vurderes ulike løsninger i forbindelse med nytt energidirektiv.
- Oppmerking av parkeringsplasser.
- Utbedring av plener; jord i groper med såing på vårparten.
- Flytting av utekraner til B-inngang og montering av utekontakt ved B-innganger.
- Skader på undermurer; pusskader.
- Løpende garasjerehabilitering i perioden 2025–2027.
- Utredning i 2025 av fjernvarme/bergvarme og energieffektivisering.
- Drenering av blokker i perioden 2025–2026 for å unngå vanninntrengning i kjellere.
- Energibesparende tiltak og EU-direktiver i perioden 2025–2035.
- Utskiftning og oppgradering av låsesystem i perioden 2025–2026.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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.

Styregodkjennelse
Kjøper må godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold
- Hunder skal til enhver tid holdes i bånd.
- Husdyret må ikke være til ulempe eller sjenanse for naboer, f.eks. med hensyn til lukt eller bråk.
- Eieren er ansvarlig for å plukke opp dyrets avføring umiddelbart når dette skjer på borettslagets område.
- Det er ikke tillatt å lufte husdyret innenfor det området som er avsatt til lekeplass.
- Dersom et husdyr påfører person eller eiendom skader, vil eieren være erstatningspliktig for skadene.
- Gjentatte brudd på disse reglene vil bli vurdert av styret og kan medføre pålegg om fjerning av husdyret.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer 78963210

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.

Formuesverdi primær
847.082,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.388.326,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter
Innmelding i OBOS, 500 kr - I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

950127848/71:
15.10.2026 - Dokumentnr: 1193758 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS
Org.nr: 994 976 192
Elektronisk innsendt

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Eiendommen er regulert til beboelse.

Følger reguleringsplan for Løkke nr. 38 C, Haugsten (plan-ID 48). Dette er en reguleringsplan som viser plassering av parkeringsplasser, gater og bebyggelse innenfor reguleringsgrensen.. Det er ikke oppgitt hensynssoner i dokumentet.

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 15. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 690 000,00 (Prisantydning)

182 408,29 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 872 408,29 (Kontraktsum totalt)
182 408,29 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 872 408,29 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 873 498,29 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 882 798,29 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Anders Engløkken Mainitz

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter punkt 5, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter punkt 5, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på

interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
15.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 303, bnr. 1315

Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1772 **Eiendomsverdi ref nr:** LE5939

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

Multiconsult

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals
Uavhengig Takstingeniør
henrik.hals@multiconsult.no
958 08 570

Norsk takst

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk over 4 etasjer pluss kjeller.
Støpt kjellergulv og grunnmur. Fundamentert på antatt stedlige masser. Yttervegger av betong som er forblendet med teglstein, partier med malt murpuss. Utfyllende bindingsverk kledd med liggende kledning. Vinduer og balkongdør av pvc med to-lags isolerglass. Etasjeskiller av betong. Hvitmalt inngangsdør til leiligheten med lyd/brannklasse dB 35/B30. Flat takkonstruksjon tekket med membranduk eller lignende (ikke inspisert). Elementtrapper mellom etasjene i fellesarealer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

Gå til side

Vinduene er i PVC med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av døren tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Innglasset balkong med malt tremmergulv, vegger med malt trepanel og teglstein, malt betonghimling og stålplater og adkomst fra stue på ca. 10 m².
Innglasset balkong med malt betonggulv, vegger med malt mur og malte plater, malt betonghimling og adkomst i fra kjøkken på ca. 4 m².

INNVENDIG

Gå til side

Gulv med laminat.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og mindre områder med knirk, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Vegger med maløt tapet, malt mur.
Himling med malte plater.
Malt vegger på et soverom 2021.
Malt lister, karmer og vegger på kjøkken og to soverom i 2026.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige dører er malte glatte dører.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 4.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malte fliser på vegger og malt betong i himling.
Bad overflatebehandlet vegger og himling i 2025.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7 mm.
Bad overflatebehandlet vegger i 2025.
Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Dobbel servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys og dusjkabinett(2025).
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › 4.Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malt tapet og fliser på vegger og malt betong i himling.
Våtrommet har vinylfliser på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 20 mm.
Vanntett sjikt er ukjent, kun synlige vinylfliser på gulv og malt tapet med noe fliser på vegger. Sluket er et eldre soilsluk.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Servant med ettgreps blandebatteri opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entré, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

Gå til side

Innredning med profilerte fronter, kompositttkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over deler av benk, plass til kjøleskap med fryser, plass til oppvaskmaskin under benk, integrert stekeovn, vinskap og platetopp.
Ny benkeplate, spraylakkert fronter og nye håndtak i 2024.
Oppvaskmaskin er i fra 2026.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Gå til side

Gulv med laminat
Vegger med malt mur og malt tapet, samt fliser over servant.
Himling med malt betong.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri og speil med lys over.
Toalett med naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Stoppekran finnes på toalettrom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.
Det er utført rørfornyelse på avløpsrør sluk på bad, ikke frem til vaskerom, eldre rør og sluk i boligen.
Eier opplyser: Alt som har med sluk og rør er borettslaget sitt ansvar.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Det er sentral varmtvannsberedning.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Boligen har vannbåren varme til radiatorer.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Opplysninger om bnp det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert, er ikke opplyst.
Det er samsvarserklæring på rehabilitering av sikringsskap, ny hovedsikring, overspenningsvern, jordfeilautomater og rehabramme i 2015.
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

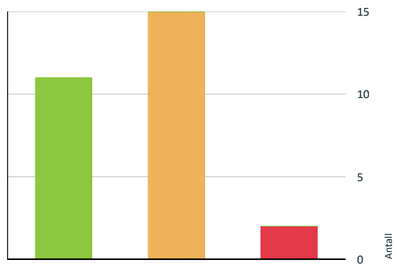
Bruken er i tråd med fremlagt tegninger, balkonger er blitt innglasset. Fasadeendring bør ligge hos borettslaget.

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

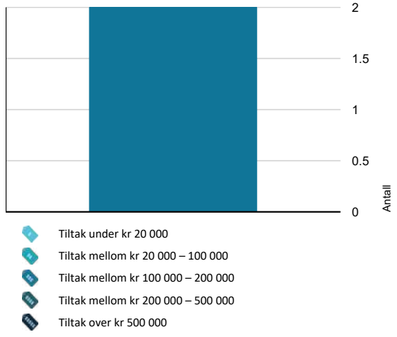
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne boligen. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre boliger, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne boligen.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå oppført i 1971 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:
MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<6	---.-	Ingen	Ingen
≥6 men <17	MC%WME verdi	DRY (TØRR)	Grønn
>17 men <20	MC%WME verdi	RISK(RISIKO)	Gul
>20	MC%WME verdi	WET (VÅT)	Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Vedlegg

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Toalettrom > 4.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 4.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår: 1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	

Oppdragsnr.: 10596-1772 Befaringsdato: 06.10.2026 Side: 8 av 20

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Kommentar
Opplyst ved befaring.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for vedlikehold og modernisering.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er i PVC med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, eldre silikonfuger.
• Noen av håndtak er avskallet/mister maling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av innsettingsdetaljer og utskifting av eldre silikonfuger for å sikre tilfredsstillende tetting og hindre fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og redusert levetid på vinduene.
• Det anbefales å utbedre eller skifte håndtak med avskallet maling for å hindre videre forringelse og sikre god funksjon.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og dårligere brukervennlighet.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av døren tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong med malt tremmergulv, vegger med malt trepanel og teglstein, malt betonghimling og stålplater og adkomst fra stue på ca. 10 m².
Innglasset balkong med malt betonggulv, vegger med malt mur og malte plater, malt betonghimling og adkomst i fra kjøkken på ca. 4 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med laminat.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og mindre områder med knirk, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger med maløt tapet, malt mur.
Himling med malte plater.
Malt vegger på et soverom i 2021.
Malt lister, karmer og vegger på kjøkken og to soverom i 2026.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte glatte dører.

⚠ Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

Vurdering av avvik:
• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

Konsekvens/tiltak

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte fliser på vegger og malt betong i himling.
Bad overflatebehandlet vegger og himling i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.





4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7 mm.
Bad overflatebehandlet vegger i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.
• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

4.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Med
bakgrunn i alder på tettesjiktet /overflater er restlevetiden på rommet usikker og en oppgradering bør planlegges.
Det anbefales å montere en automatisk vannstoppeventil for å minste risiko for skade ved en eventuell vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport





4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbel servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys og dusjkabinett(2025).

4.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig inneklima.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



4.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

4.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt tapet og fliser på vegger og malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

• Eldre malt tapet og flisfelt rundt servant. Overflatene er av eldre dato.

• Det er observert noen merker i himlingen.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene er av eldre dato og bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være økt risiko for slitasje, fuktskader og redusert levetid på overflatene.

• Merkene i himlingen bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og for å ivareta et estetisk tilfredsstillende innemiljø.



Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport

4.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylfliser på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene mellom flisene bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet. Manglende varmekilde kan også medføre økt risiko for fuktproblemer.





4.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent, kun synlige vinylfliser på gulv og malt tapet med noe fliser på vegger. Sluket er et eldre soilsluk.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Rommet har et eldre, rustent sluk, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer funksjonssikkerheten. Det anbefales å vurdere utskifting av sluket for å sikre tilfredsstillende vanntetting og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Tettesjiktet har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid og en utførelse somer usikker. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør planlegges.

• Det anbefales å skifte ut det gamle, rustne sluket for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre tilfredsstillende vanntetting og funksjon i våtrommet.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonssikkerhet for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med ettgreps blandebatteri opplegg for vaskemaskin.

4.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det bør etableres mekanisk avtrekk med tilluft for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig inneklima.

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entré, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter, kompositttkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over deler av benk, plass til kjøleskap med fryser, plass til oppvaskmaskin under benk, integrert stekeovn, vinskap og platetopp.
Ny benkeplate, spraylakkert fronter og nye håndtak i 2024.
Oppvaskmaskin er i fra 2026.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Avtrekk med filter bør monteres i over kokesone og å unngå for stor fuktbelastning på innredning.
Forsert avtrekk fra kjøkken forutsettes løst med avtrekkshette som utformes og plasseres slik at forurensning fra komfyr og lignende fanges opp på en effektiv måte og forhindrer matlukt fra å spre seg i bygningen. Ugunstig plassering og utforming vil medføre behov for økt avtrekksvolum.

TOALETTROM

4.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med laminat
Vegger med malt mur og malt tapet, samt fliser over servant.
Himling med malt betong.

4.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri og speil med lys over.

Vurdering av avvik:

• Innredning og utstyr av eldre dato.
Toalettrommets utstyr, som blandebatteri og toalett, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått

Konsekvens/tiltak

• Ikke behov for tiltak utstyr nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

4.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalett med naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Stoppekran finnes på toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.
Det er utført rørfornyelse på avløpsrør sluk på bad, ikke frem til vaskerom, eldre rør og sluk i boligen.
Eier opplyser: Alt som har med sluk og rør er borettslaget sitt ansvar.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.









TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres avtrekk med direkte utkast på våtrom, toalett og kjøkken.
Dette for å unngå et dårlig inneklima og fuktproblemer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

• Varmvekslerne og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 10596-1772 Befaringsdato: 06.10.2026 Side: 14 av 20

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Boligen har vannbåren varme til radiatorer.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Opplysninger om type det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert, er ikke opplyst. Det er samsvarserklæring på rehabilitering av sikringsskap, ny hovedsikring, overspenningsvern, jordfeilautomater og rehabramme i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

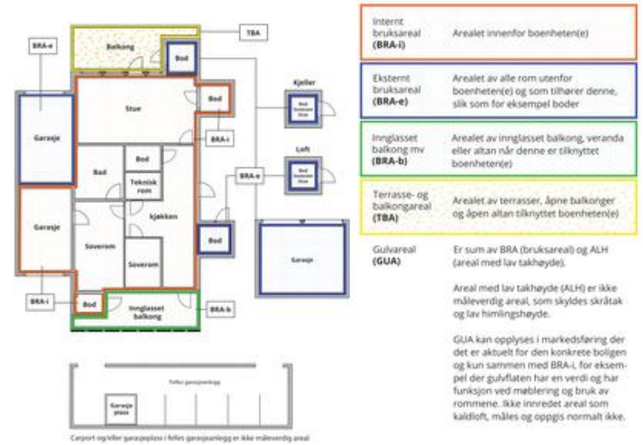
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	82		14	96	
Kjeller		3		3	
SUM	**82**	**3**	**14**		
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, toalettrom, bad, vaskerom, soverom, stue, soverom 2, kjøkken, bod, bod 2, bod 3		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger, balkonger er blitt innglasset. Fasadeendring bør ligge hos borettslaget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Anders Engløkken Mainitz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1315		0	36067.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Theodor Kollers vei 11 C

Hjemmelshaver
Haugsten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/HAUGSTEN BORETTSLAG	950127848	H0401	OBOS	Mainitz Anders Engløkken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
71	15 500	17 420	*31.12.2025*	197 518	*31.12.2025*

Kommentar
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182 408,29,-, pr. dags dato.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Theodor Kollers vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 1315
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Meglerhuset Borg AS

Gjensidige

Egenerklæring

Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD 12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Theodor Kollers vei 11C	Theodor Kollers vei 11C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden desember 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Mainitz, Anders Engløkken

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.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt fliser og montert ny dusj og speil

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget fornyet alle rør i alle blokkene. Arbeid utført av Olimb.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 48621984

Egenerklæringsskjema

Name
Anders E S Mainitz

Date
2026-10-12

Identification
bankID Anders E S Mainitz

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

Meglerhuset Borg AS
Proaktiv Sarpsborg v/Nina Aamodt
Torgata 8, 1707 SARPSBORG
E-post: nina@proaktiv.no

Deres ref.: 1700260247 . Vår ref.: 3537-1-071 Dato: 06.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haugsten Borettslag
Organisasjonsnr:	950127848
Andelseier:	Mainitz, Anders Engløkken Stordalsholm
Medeier:	
Leilighetsnummer:	071
Adresse:	Theodor Kollers Vei 11 C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	71
Gnr.	303
Bnr.	1315

Borettsinnskudd: Kr. 15 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94837151184
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	37 270 444,00
Innfrielsesdato:	30.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 504,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tilgode: Mediaprodukter	-220,00	
Mediaprodukter	230,00	
Felleskostnader	6 494,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 509,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 752,-
Annen formue:	17 420,-
Gjeld:	197 518,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94837151184
Restsaldo:	182 408,29
Kapitalkostnader:	1 964,69
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182 408,29,- pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Trivselsregler for Haugsten Borettslag.

Haugsten Borettslags vedtekter er overordnet trivselsreglene.

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

2. Aktiviteter og støynivå

- Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
- Det skal være ro i borettslaget mellom klokken **23:00–06:00.** I dette tidsrommet skal det ikke utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.
- Ved sosiale sammenkomster som kan medføre ekstra støy etter klokken **23:00,** varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- Nabo Varsel skal henges opp ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
  På hverdager klokken **08:00–20:00**.
  Lørdager klokken **08:00–18:00.**
  Søndager og helligdager: ikke tillatt.

3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for skadedyrbekjempelse.
- Straks iverksette tiltak for å **begrense skaden** (for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje), og deretter melde skadesaken til styret.
- Melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Ikke rist tøy, bank tepper eller utfør lignende aktiviteter fra balkong eller gjennom vinduer.
- Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboerne står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt.
- Det er tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på verandaen. Ha alltid tilfredsstillende slokkeutstyr tilgjengelig og sørg for god utlufting! Bio-peis er også tillatt.
- Ytterdører og dører til kjellerrommene skal alltid være låst.
- Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlig for at uønskede personer ikke får adgang til blokkene.
- Ved vindusvask, påse at ikke underliggende leiligheters vinduer tilgrises. Det samme gjelder ved rengjøring av balkong.
- På **søndager** og helligdager skal tøy til tørk/lufting **ikke henge** høyere enn balkongrekkverket.

4. Avfallshåndtering

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

5. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på **borettslagets** område, inkludert i fellesarealene.
- Husk at det av **sikkerhetshensyn** skal være frie rømningsveier i trapperommene.
- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
- Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
- Utelys ved hver oppgang slås automatisk på ved mørkets frembrudd.
- Alle **skal** parkere på oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget.
- Oppmerkede HCP-plasser skal **kun** benyttes av de med gyldig parkeringsbevis for forflytningshemmede (HCP-skilt) plassert i frontruten.
- Det må ikke parkeres i sperrefelt foran bommene ved blokkenes inngangspartier.
- Området vårt skal være trygt for alle. All kjøring skal skje i **gangfart.**

6. Garasjer

- Det er ikke tillatt å lade elbiler eller hybridbiler i garasjene på grunn av for lav **elektrisk kapasitet.**
- Alle tildelte garasjer **skal** benyttes til bilparkering og må ikke brukes til oppbevaring.
- For øvrige regler vedrørende bruk av garasjer henvises det til «leiekontrakt for garasje».
- Beboere som ønsker garasje må sende en skriftlig melding om dette til garasjeansvarlig.
- Det er kun juridiske andelseiere som kan søke om å få tildelt garasje, og ved salg av leiligheten må garasjen tilbakeleveres til borettslaget slik at den kan tildeles neste andelseier på **ventelisten.**

7. Elbil/Hybrid bil

- Felles Ladeplass ligger ved enden av blokk 7. Der er det 5 ladere.
- For bruk av ladeplassene må det tegnes ladeabonnement. **Registrering og veiledning for bestilling** finnes på Elaways nettsider.
- På Elaway sine nettsider kan du bestille et abonnement om du har en ladeboks i garasjen, eller bestille for å få ladeboks montert i garasjen. Denne kan leies/kjøpes.
- Ved spørsmål kan Elaway kontaktes.

8. Dyrehold

- Hunder skal til enhver tid holdes i bånd.
- Husdyret må ikke være til ulempe eller sjenanse for naboer, **f.eks. med hensyn til lukt eller bråk.**
- Eieren er ansvarlig for **å plukke opp dyrets avføring umiddelbart** når dette skjer på borettslagets område.
- Det er ikke tillatt å lufte husdyret innenfor det området som er avsatt til lekeplass.
- Dersom et husdyr påfører person eller eiendom skader, vil eieren være erstatningspliktig for skadene.
- **Gjentatte brudd på disse reglene vil bli vurdert av styret og kan medføre pålegg om fjerning av husdyret.**

9. Klager

- Alle klager skal fremlegges skriftlig på brev eller e-post for å bli behandlet av styret. Brev kan legges i styrets postkasse ved vaktmesters kontor ved blokk 7.
- Du kan også benytte plattformen vår Vibbo for å skrive til styret.
- Husk å tidfeste hendelser du ønsker å klage på.

10. Leilighetenes innhold

- Alt utstyr for internett, slik som **wifi-ruter og modemtilbehør**, skal stå igjen ved fraflytting.
- Nye beboere må selv kontakte tv-leverandører de ønsker.
- Videre skal pulverapparat være montert i alle leiligheter, og tilhører borettslaget.
- Dersom noe av dette skulle mangle når nye flytter inn, vil fraflytter måtte erstatte dette.

11. Endringer av leilighetene

Ved større endringer skal styret kontaktes før arbeidet starter.

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

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

Vedtatt på styremøte i Haugsten borettslag 17.06.2026

Vedtekter

for Haugsten Borettslag org nr 950 127 848

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse
7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer og minst ett varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3537
HAUGSTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGSTEN BORETTSLAG

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

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGSTEN BORETTSLAG

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3537

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Saker til behandling

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jarl Christer Alme er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Andre Ekdahl Lønning og Sissel Jensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket av oppspart egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Haugsten Borettslag GF 2026 Valgkomiteens innstilling;

Valg GF 2025:

Styreleder;

Christer Alme 2 år

Styremedlem;

Einar Johannesen 1 år

Sara Hermansen 1 år

Tea Gulliksen 2 år

Thor B. Andersen 2 år

Varamedlem;

Geir Weme Nilsen 1 år

Marita Andersen 1 år

Sara Hermansen flyttet og ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til valg av styre for 2026;

Styreleder;

Christer Alme Ikke på valg – gjenstår 1 år

Styremedlem;

Marita Andersen Ny – 2 år

Geir Weme Nilsen Ny – 2år

Tea Gulliksen Ikke på valg -gjenstår 1 år

Thor B. Andersen Ikke på valg -gjenstår 1 år

Varamedlem;

Einar Johannessen Ny -1år

Morten Lønning Ny – 1år

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

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

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

12.01.2026Wh

Roller og kandidater

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

- Geir Weme Nilsen
- Marita Andersen

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

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

  Godt valg!

Med vennlig hilsen
Kari Mette Steine, 7A

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

- Einar Johannessen
- Morten Lønning

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Christer Alme

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

- Marita Andersen

Sak 8

Valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Arnfinn Slette
- Grete Skyvulstad
- Willy Haakafoss

Sak 9

Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

Forslag fremmet av:
Kersti Gustafsson 15C

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Legger frem følgende forslag som ønskes behandlet av årsmøtet.

Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

Forklaring:

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

Styrets innstilling

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

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

Styret kommer derfor med følgende motforslag:

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

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

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

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

1. Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

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

Sak 10

Forslag til Generalforsamlingen 2026

Forslag fremmet av:
Bjørn Fineide 21B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Mitt forslag til Generalforsamlingen er:

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

Styret har jobbet med følgende saker i løpet av 2025:

VVS – prosjekt

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

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

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

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

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

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

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

El-bil lading

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

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

Norgespris på strøm

Velferdsrommet

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

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

HMS

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

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

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

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

Vaktmestertjenesten

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

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

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

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

Garasjer

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

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

Økonomi

Økonomistyring er en fast behandlingspost på styremøtene.

Alle innkommende regninger blir kontrollert av to styremedlemmer.

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

Mediaavtale

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

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

Vask av oppganger

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

Det er utført fasadevask av balkonger siste halvdel av 2025

Theodor Kollers Vei 18

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

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

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

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

Saken følges videre opp i 2026.

Utvidelse av parkeringsareal

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

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

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

Vedlikehold

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

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

2. Anleggsgarter befaring for syke og dårlig plasserte trær.

3. Noe oppmerking av parkeringsplasser,

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

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

6. Batteriskift i alle branndetektorer og brannsentraler.

7. parsellhager for hageinteresserte andelseiere ble etablert våren 2025

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

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

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

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

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

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

6. Oppmerking parkeringsplasser

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

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

9. Skader på undermurer; Pusskader.

Annet

Skadesaker – Innrapporterte bygningsmessige skader følges opp gjennom Obos forsikring.

Alle skriftlige klagesaker fra beboere styrebehandles.

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

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

Fremtidige planer

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

2025-2027: løpende garasjerehabilitering (kontinuerlig).

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

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

2025-2035: energibesparende tiltak, og EU direktiver.

2025-2026: Utskiftning og oppgradering av Låsesystem

Til generalforsamlingen i Haugsten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sarpsborg, 23. mars 2026
Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950127848, KLIENTNR. 3537

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950127848, KLIENTNR. 3537

RESULTATREGNSKAP

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

HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950127848, KLIENTNR. 3537

BALANSE

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

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

Fredrikstad, 18.03.2026
Styret i Haugsten Borettslag

Jarl Christer Alme | Einar Johannessen | Sara Marie Karlsson Herman

Thor Bjørnfeldt Andersen | Tea Marie Gulliksen-Skaug

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

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

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
GARASJER

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

Poster som kommer i tillegg til garasjeregnskap 2025 :

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
LEILIGHETER

Lokaler	516 051
SUM LEILIGHETER	**516 051**

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2025	33 580	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-1 679	
		31 901
Avfukter		
Tilgang 2019	67 444	
Avskrevet tidligere	-67 443	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2019	18 375	
Avskrevet tidligere	-18 374	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2019	39 375	
Avskrevet tidligere	-39 374	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2024	47 500	
Avskrevet tidligere	-2 375	
Avskrevet i år	-9 500	
		35 625
Møbler		
Tilgang 2017	165 366	
Avskrevet tidligere	-123 947	
Avskrevet i år	-16 568	
		24 851
Traktor nr. 1		
Tilgang 2017	577 663	
Avskrevet tidligere	-577 662	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2024	112 500	
Avskrevet tidligere	-6 563	
Avskrevet i år	-11 250	
		94 687
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 363 524	
Avskrevet tidligere	-1 363 523	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**187 068**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-38 996**

NOTE 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jarl Christer Alme er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Andre Ekdahl Lønning og Sissel Jensen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Geir Weme Nilsen
- ☐ Marita Andersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Einar Johannessen
- ☐ Morten Lønning

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Christer Alme

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Marita Andersen

Sak 8 Valgkomitè

Valgkomitèmedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Arnfinn Slette
- ☐ Grete Skyvulstad
- ☐ Willy Haakafoss

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

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

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

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

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

☐ Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

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

Sak 10 Forslag til Generalforsamlingen 2026

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

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HAUGSTEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jarl Christer Alme er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Andre Ekdahl Lønning og Sissel Jensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket av oppspart egenkapital

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Haugsten Borettslag GF 2026 Valgkomiteens innstilling;

Valg GF 2025:

Styreleder;

Christer Alme 2 år

Styremedlemmer;

Einar Johannesen 1 år

Sara Hermansen 1 år

Tea Gulliksen 2 år

Thor B. Andersen 2 år

Varamedlem;

Geir Weme Nilsen 1 år

Marita Andersen 1 år

Sara Hermansen flyttet og ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til valg av styre for 2026;

Styreleder;

Christer Alme Ikke på valg – gjenstår 1 år

Styremedlem;

Marita Andersen Ny – 2 år

Geir Weme Nilsen Ny – 2år

Tea Gulliksen Ikke på valg -gjenstår 1 år

Thor B. Andersen Ikke på valg -gjenstår 1 år

Varamedlem;

Einar Johannessen Ny -1år

Morten Lønning Ny – 1år

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

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

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

12.01.2026Wh

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Marita Andersen
Geir Weme Nilsen

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Einar Johannessen
Morten Lønning

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Christer Alme (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christer Alme

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Marita Andersen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marita Andersen

8. Valgkomitè

Valgkomitèmedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Willy Haakafoss (51 stemmer)
Grete Skyvulstad (61 stemmer)
Arnfinn Slette (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Willy Haakafoss
Grete Skyvulstad
Arnfinn Slette

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

Fremmet av: Kersti Gustafsson 15C

Legger frem følgende forslag som ønskes behandlet av årsmøtet.

Forslag: Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.

Forklaring:

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

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

1. «Sykkelboder mellom blokkene.»

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

Styret kommer derfor med følgende motforslag:

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Sykkelboder mellom blokkene til å parkere sykler.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Det blir satt av en garasje til sykkelparkering i garasjerekken syd for blokkene 7-9-11, samt en garasje i garasjerekken nord for blokkene 15-17-19. Dette ansees som er prøveordning for å se hvor stor interessen er for sykkelboder, og hvis interessen er der tar vi en ny vurdering neste sesong på om vi bygger et sentralisert sykkelhotell eller flere mindre rundt på feltet.

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

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Forslag til Generalforsamlingen 2026

Fremmet av: Bjørn Fineide 21B

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

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

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

Mitt forslag til Generalforsamlingen er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	**Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD**
Dato for energimerking	**17.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-353051**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**6263348**
Gårdsnummer	**303**
Bruksnummer	**1315**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1972	**Leilighet**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
2 500,0 m²	**2 500,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
-	**-**
Oppvarming	
-	
Ventilasjon	
-	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
112,14

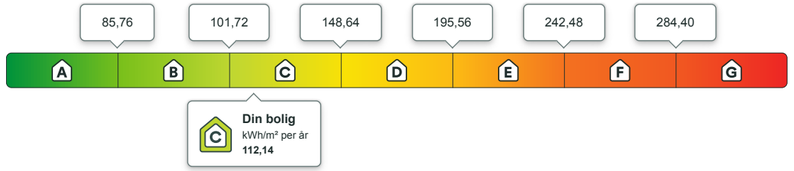
Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
516 569,76	**206,63**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD



Tiltak

Tiltak 1: Bytte vinduer og dører

Bytte vinduer og dører

Tiltak 2: Justering drift varme

Oppgradering av styringssystem varmeelement

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (24)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Theodor Kollers vei 11B	6263348	H0101	0	0	57
Theodor Kollers vei 11C	6263348	H0101	0	0	65
Theodor Kollers vei 11A	6263348	H0101	0	0	49
Theodor Kollers vei 11C	6263348	H0102	0	0	66
Theodor Kollers vei 11B	6263348	H0102	0	0	58
Theodor Kollers vei 11A	6263348	H0102	0	0	50
Theodor Kollers vei 11A	6263348	H0201	0	0	51
Theodor Kollers vei 11B	6263348	H0201	0	0	59
Theodor Kollers vei 11C	6263348	H0201	0	0	67
Theodor Kollers vei 11B	6263348	H0202	0	0	60
Theodor Kollers vei 11C	6263348	H0202	0	0	68
Theodor Kollers vei 11A	6263348	H0202	0	0	52
Theodor Kollers vei 11C	6263348	H0301	0	0	69
Theodor Kollers vei 11B	6263348	H0301	0	0	61
Theodor Kollers vei 11A	6263348	H0301	0	0	53

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Theodor Kollers vei 11C	6263348	H0302	0	0	70
Theodor Kollers vei 11A	6263348	H0302	0	0	54
Theodor Kollers vei 11B	6263348	H0302	0	0	62
Theodor Kollers vei 11C	6263348	H0401	0	0	71
Theodor Kollers vei 11B	6263348	H0401	0	0	63
Theodor Kollers vei 11A	6263348	H0401	0	0	55
Theodor Kollers vei 11C	6263348	H0402	0	0	72
Theodor Kollers vei 11B	6263348	H0402	0	0	64
Theodor Kollers vei 11A	6263348	H0402	0	0	56

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1972
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.02.07
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	17.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Fredrikstad
Klimakorreksjonsfaktor	0.98
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 250,92 m²
Areal tak	625,00 m²
Areal gulv	625,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	283,00 m²
Oppvarmet BRA	2 500,00 m²
Oppvarmet luftvolum	6175,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,32 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	7,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	6,00 h⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,20 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,60 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		399,60 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	85,00	0,70	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,13
2	Tak	0,07
3	Gulv	0,10
4	Vinduer og dører	0,32
5	Kuldebroer	0,13
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,76**
6	Infiltrasjon	1,10
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,86**
7	Ventilasjon	3,07
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**4,93**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	121,70	15,62	137,32	0,95	144,62
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	3,04	28,10	0,95	29,59
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	3,48	0,00	3,48	1,00	3,48
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**179,18**	**18,67**	**197,85**	**-**	**206,63**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	81 063	32,43
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	435506	174,20
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**516 570**	**206,63**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**516 570**	**207**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

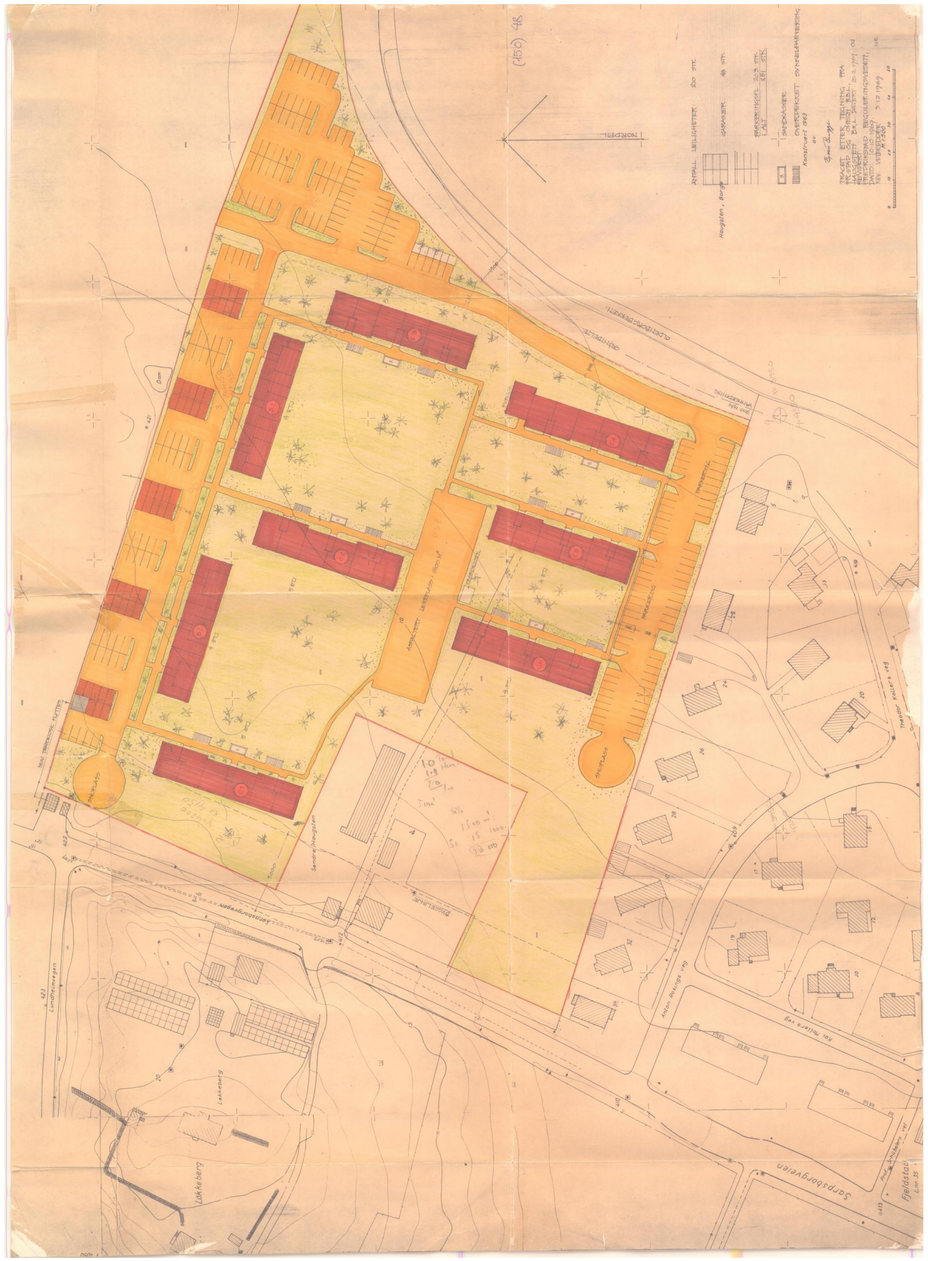
Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	81 063	32,43
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	0	0,00
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**81 063**	**32,43**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**81 063**	**32,43**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	32,43	1,00	32,43
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	177,15	0,45	79,72
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**209,58**		**112,14**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	112,14 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert



Plan nr.: 48

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§1

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

§ 2.

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

§ 3.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse med gjennomgående boliger for familieleilighetene.

§ 4.

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

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

Farger på bolighus og garasjer skal godkjennes av bygningsrådet.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Theodor Kollers vei 11C, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD. Gnr. 303, bnr. 1315, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 1700260247
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no