

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nellikbuen 25
1617 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 203/596
Andelsnr. : 10
Fredrikstad kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 105 m²
Felles bodbygg
Bruksareal: 4 m²

Totalt bruksareal (BRA): 109 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.07.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Befaringsdato | 16.07.2024 |
| Referansenummer | 15058865 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 192-24-0171 |
| Hjemmelshaver/selger | Jørgen Olavesen/Heidi Olavesen |
| Bygningssakkyndig inspektør | Ståle Gran Skøien |
| Tilstede på befaringen | Jørgen Olavesen/Heidi Olavesen |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 19 °C |
| Rapportdato | 20.07.2024 19:44 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Type objekt | Tomannsbolig |
| Gate/vei adresse | Nellikbuen 25 |
| Postnummer/sted | 1617 FREDRIKSTAD |
| Kommune | 3107 - Fredrikstad |
| Gnr./Bnr./Festenr.: | 203/596/4182 |
| Andelsnr. | 10 |
| Borettslag / Sameie | Roselia III Borettslag |
| Tomt | Festet tomt: 4182 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|----------------|--------|---------|-----------|
| Tomannsbolig | 2007 | | |
| Felles bodbygg | | | |

Byggemåte

Tomannsbolig i Roselia III Borettslag beliggende i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 10 andeler og har festet tomt. Tomt opparbeidet med asfalterte internveier, steinlagt adkomstvei, plenareal, prydbusker og diverse beplantning. Felles bod.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trepanel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige). Entrédør med felt av glass fra byggeår. Balkongdører og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra byggeår og 2018. Oppvarming med elektrisitet. Balansert ventilasjon.

Bolig over to plan samt kaldtloft bestående av:

1. etasje med stue/kjøkken, toalettrom og soverom. Utgang fra stue til veranda. Utgang fra kjøkken til terrasse med videre adkomst til hage. Underetasje med entré/gang, bad, bod, kontor og soverom.

Boligen har en bod i felles bodbygg og en biloppstillingsplass med elbillader i carport. Boligen disponerer i tillegg en oppmerket biloppstillingsplass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|--|--------|---|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 8 | |
| Øvrige rom | | Overflater gulv | 9 | |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | | Overflater gulv | 9 | |
| | | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | 9 | |
| Loft - uinnredet / råloft | | Overflater vegger/undertak | 10 | |
| Innvendige trapper | | Innvendige trapper | 10 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Ventilasjon | 11 | |
| | | Stakeluke | 11 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 11 | |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon | | Fasader inkl. kledning | 12 | |
| Yttertak | | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | 13 | |
| | | Beslag, renner, nedløp og snøfangere | 13 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc | | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 13 | |
| Utvendige trapper | | Helhetsvurdering | 14 | |
| Drenering | | Alder | 14 | |
| Forstøtningsmurer | | Forstøtningsmurer | 14 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---|
| Tomannsbolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje | 54 | | | 54 | 67 |
| | Stue/kjøkken, toalettrom, soverom | | | | Veranda oppmålt til 9 m ² , terrasse oppmålt til 58 m ² |
| Underetasje | 51 | | | 51 | 9 |
| | Entré/gang, bad, bod, kontor, soverom | | | | Steinlagt uteplass |
| SUM | 105 | | | 105 | 76 |
| Total bruksareal: 105 m² | | | | | |

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Felles bodbygg | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Bod | | 4 | | 4 | |
| | | Bod | | | |
| SUM | | 4 | | 4 | |
| Total bruksareal: 4 m² | | | | | |

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Terrasse er ikke nøyaktig oppmålt grunnet terrassens utforming mot fjell/terreng. Terrasse er oppmålt til ca 58 m².

Boligen inneholder 98 m² P-ROM og 7 m² S-ROM (innvendig bod med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundærareal).


Rapport

Våtrom - Bad

Baderom med sluk fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av himlingsplater. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overbelysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Skyvedørgarderobe med speilfronter. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på ca 190 liter fra 2021. Opplegg for vaskemaskin. Oppgraderinger i 2021: Varmekabler, flis på flis, innredning, dusj og toalett.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 59,5 %, temperatur 23,7 grader C og duggpunkt 15,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til 33 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2017 med slette fronter. Benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkskapsbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, komfyr i høyskap samt nedfelt induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

 Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

 Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt himlingsplater. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overbelysning på vegg over servant. Frittstående toalett. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom

Gulvflate belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt himlingsplater. Profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2 Overflater gulv | Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater belagt med fliser, laminat og gulvbelegg. Gulvvarme i entré/gang, kontor og soverom. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt himlingsplater. Slette/profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Innerdører | Enkelte innerdører/karmer har noe bruksslitasje.

TG 2 Overflater gulv | Gulvflate i bod bærer noe preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

TG2 gjelder:
Etasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Til informasjon:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg i bod. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55,1 %, temperatur 21,8 grader C og duggpunkt 12,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke.

| | |
|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk |
|  | Kontroll av diffusjonssperre Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik. |
|  TG 2 | Overflater vegger/undertak Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Dette er vurdert til å være fra tidligere fuktinntrengning, men kan ikke bekreftes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.

| | |
|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen |
|  TGIU | Annet Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert. |



Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre.

| | |
|---|--|
|  TG 2 | Innvendige trapper Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. |
|---|--|



Etasjeskiller - 1.etasje,underetasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom i 1. etasje. Kryssmåling entré/gang i underetasje.

| | |
|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling |
|  | Skjevhetsmåling Det er mindre målbare skjevheter i boligen. Største målte avvik er målt i soverom. Avviket er målt til 13 mm. |

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran og vannmåler plassert i bod. Sentralstøvsuger plassert i bod. Varmtvannsbereder plassert på bad. Balansert ventilasjonsaggregat plassert på loft.

| | | | | | |
|---|--|-------------|--|-----------|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | | | |
|  TG 2 | <table><tr><td>Ventilasjon</td><td>TG2 er valgt grunnet alder på ventilasjonsaggregat. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Selger opplyser om filterbytte i 2024.</td></tr><tr><td>Stakeluke</td><td>Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bør lokaliseres og tilkomst bør etableres.</td></tr></table> | Ventilasjon | TG2 er valgt grunnet alder på ventilasjonsaggregat. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Selger opplyser om filterbytte i 2024. | Stakeluke | Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bør lokaliseres og tilkomst bør etableres. |
| Ventilasjon | TG2 er valgt grunnet alder på ventilasjonsaggregat. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Selger opplyser om filterbytte i 2024. | | | | |
| Stakeluke | Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bør lokaliseres og tilkomst bør etableres. | | | | |
|  TGIU | Annet Sentralstøvsuger er ikke videre undersøkt. | | | | |

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. 1. etasje er målt til ca 2,40 meter. Underetasje er målt til 2,37 - 2,41 meter.

Radon

| | | |
|---|-------|---|
|  TGIU | Radon | Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales. |
|---|-------|---|

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.


Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.


Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

| | | |
|---|--|--|
|  TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. |
|---|--|--|

Brann


Boligen har brannvarslere og brannslukkingsapparater.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

 Brannskiller | Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trepanel.

 **TG 2** Fasader inkl. kledning | Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

 **TGIU** Konstruksjon | Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Dører og vinduer

Entrédør med felt av glass fra byggeår. Balkongdører og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra byggeår og 2018.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

 Dører | Balkongdør mot veranda subber. Døren behøver justering.

Yttertak


Yttertak er inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Yttertaktekking fra byggeår. Selger opplyser om overflatebehandling av takstein i 2023. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Renner, nedløp, beslag, snøfangere og takstige av metall.

| | | | | | | | |
|---|---|--|--|--------------------------------------|--|---------------------|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak | | | | | | |
|  TG 2 | <table><tr><td>Tekking (undertak, lekter og yttertekking)</td><td>Det er registrert symptomer på elde/slitasje. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.</td></tr><tr><td>Beslag, renner, nedløp og snøfangere</td><td>Enkelte renner, nedløp og beslag bærer stedvis preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.</td></tr></table> | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Det er registrert symptomer på elde/slitasje. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. | Beslag, renner, nedløp og snøfangere | Enkelte renner, nedløp og beslag bærer stedvis preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. | | |
| Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Det er registrert symptomer på elde/slitasje. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. | | | | | | |
| Beslag, renner, nedløp og snøfangere | Enkelte renner, nedløp og beslag bærer stedvis preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. | | | | | | |
|  TGIU | <table><tr><td>Takgjennomføringer</td><td>Inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige med de begrensninger dette medfører.</td></tr><tr><td>Konstruksjon</td><td>Inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige med de begrensninger dette medfører.</td></tr><tr><td>Inspeksjonsmulighet</td><td>Inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige.</td></tr></table> | Takgjennomføringer | Inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige med de begrensninger dette medfører. | Konstruksjon | Inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige med de begrensninger dette medfører. | Inspeksjonsmulighet | Inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige. |
| Takgjennomføringer | Inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige med de begrensninger dette medfører. | | | | | | |
| Konstruksjon | Inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige med de begrensninger dette medfører. | | | | | | |
| Inspeksjonsmulighet | Inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige. | | | | | | |

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til veranda på 9 m². Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,93 meter.

Utgang fra kjøkken til terrasse på 58 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har levegg av tre.

| | | |
|---|---|---|
|  TG 2 | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | <p>TG2 gjelder veranda. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.</p> <p>Terrassebord bærer stedvis preg av alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>TG2 gjelder terrasse. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.</p> |
|---|---|---|

Terrasser / platting på terreng

Steinlagt uteplass ved inngangsparti på 9 m².

| | |
|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Platting |
|---|--|

Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner belagt med terrassebord.

| | | |
|---|------------------|---|
|  TG 2 | Helhetsvurdering | Det mangler rekkverk. Rekkverk bør etableres. |
|---|------------------|---|





Grunnmur, fundamenter

Grunnmur er vurdert til å være i betongkonstruksjoner.

| | | |
|---|-------------|--|
|  TGIU | Grunnmur | Grunnmur er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet terrasse. |
| | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. |
| | Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. |

Drenering

Drenering fra byggeår.

| | | |
|---|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | |
|  | Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg i bod. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55,1 %, temperatur 21,8 grader C og duggpunkt 12,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|  TG 2 | Alder | Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|  TGIU | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Grunnet terrasse kan ikke terrengfall på forsvarlig vis vurderes. |

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betongstein og lettklinkerblokker.

| | | |
|---|-------------------|--|
|  TG 2 | Forstøtningsmurer | TG2 gjelder forstøtningsmur ved inngangsparti. Det mangler rekkverk. Tiltak bør påregnes. |
|---|-------------------|--|

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Ikke inspisert.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggegodkjente tegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura for diverse rørleggerarbeid vedrørende oppgraderinger av bad. Utført av Østsiden VVS AS. Datert 19.07.2021.

Fremlagt faktura for diverse arbeider vedrørende oppgraderinger av bad. Utført av Streken Service og Vedlikehold AS. Datert 30.04.2021.

Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt samsvarserklæringer for diverse endringer/utvidelser av det elektriske anlegget. Utført av Bravida Norge AS, Kahn Elektro AS og Elektriker Gruppen AS. Datert 29.04.2022, 13.04.2021 og 13.08.2013.

Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt dokumentasjon vedrørende feiing/sjekk av skorstein uten avvik. Datert 18.05.2020.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt og signert. Datert 18.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

| Krets nr. | Beskrivelse | Forsyning og beskyttelse | | | Kabeltype |
|-----------|------------------------------------|--------------------------|------|--------|-----------|
| | | Linje | For | Ansvar | |
| 1 | Kjøleskap | A1 | B 25 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 2 | Vilbudsler | A1 | B 16 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 3 | Vaskemaskin og bad | A1 | B 16 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 4 | Oppvaskemaskin | A1 | B 16 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 5 | Vindfangslykt | A1 | C 16 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 6 | Uten slukk og varme i egg | A1 | B 16 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 7 | Uten og varme i kjøkken og VVC | A1 | C 16 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 8 | Utenme VVC og slukk | A1 | B 16 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 9 | Uten og varme i kjøkken og kjøkken | A1 | C 16 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 10 | Utenme VVC og slukk | A1 | C 16 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 11 | Bygget for kjøkken | A1 | C 16 | A 1 | 2 x 2,5 |
| 12 | Kjøleskap | | | | |
| 13 | Vindfangslykten | | | | |
| 14 | | | | | |
| 15 | | | | | |
| 16 | | | | | |
| 17 | | | | | |
| 18 | | | | | |
| 19 | | | | | |
| 20 | | | | | |
| 21 | | | | | |
| 22 | | | | | |
| 23 | | | | | |

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|--------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Gnr: 203 | Bnr: 596 | Fnr: 0 | Snr: 0 ▼ |
| Adresse: | Nellikbuen 21 ▼ | | |
| Areal: | 4182.4 | m ² * | |
| Antall boenheter: | | | |

OBS!

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

Planopplysninger:

| | | |
|--|--|--|
| Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf | Formål/Hensynssone: 710 - Båndlegging, regulering pbl, H710 1001 - Bebyggelse og anlegg | Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023 |
| Reguleringsplan, navn: 329 Gamle Glemmen Kirke 423 Roselia - endring | Formål: 110 - Boliger 310 - Kjørevei 710 - Felles avkjørsel 110 - Boliger 310 - Kjørevei 710 - Felles avkjørsel | Godkjent/vedtatt: juni 20, 1991 juni 11, 1998 |
| Reguleringsbestemmelser: Regbest423_130.pdf Regbest329_130.pdf | | |

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstillter ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.



Faktor Entreprenør AS
Att. Johan Abrahamson
Postboks 114
1740 BORGENHAUGEN

Deres referanse

Vår referanse
2006/13601-31-75211/2011-VOIM

Klassering
203/596

Dato
20.06.2011

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaknr.
944/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 30.05.11 (jfr. SAK kap IX § 34) for:

Adresse: Nellikbuen 21 - 39
Gnr. 203 Bnr. 596

Arbeidets art: 5 stk. tomannsboliger

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik dette er beskrevet i ramme-, igangsettings- og endringstillatelse av 19.11.07.

Med hilsen

Anne Bay Hansen
for Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Voica D. Imrik
Voica D. Imrik
juridisk spesialrådgiver *VOIM*



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

| | | | | | | | |
|----------|-----|---------------|-----|-------|--|-------|--|
| Gnr.: | 203 | Bnr.: | 596 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | Nellikbuen 21 | | | | | |

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om pålegg vedlegges.

| | | | | | | |
|---|-----|-------------------------------------|------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Fyringsanlegg, tilsyn | Ja: | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei: | | Sist tilsyn, dato: 21.03.2016 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | | Nei: | <input checked="" type="checkbox"/> | Ukjent: | |
| | | | | | | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei: | | Sist feiing/ sjekk, dato: 18.05.2020 | |

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

3618 Roselia III Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

Adresse: Nellikbuen 21 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 23733560

Eiendom: 203 / 596 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 21.03.2016

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 24.06.2024

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Jan Markus
Lorentzen

Avtale nr: 28421

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/596/0/0

Eierrepresentant: 3618 Roselia III Borettslag

Regningsmottaker: 3618 Roselia III Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|-----|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | Roselia Felt B-15 | Grunnforening | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 203 | Seksjonert | Nei | Punktbeste | Nei |
| Bruksnr | 596 | Oppgitt areal | 4800 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 4182,4 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

ADRESSER

(Antall: 10)

| | | | | | |
|---------|-----------------------------------|--------------|-----------|-----------|---------------|
| Adresse | Nellikbuen 21 1617 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
| | | Grunnkrets | Leie nord | Valgkrets | Nøkleby |
| Adresse | Nellikbuen 23 1617 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
| | | Grunnkrets | Leie nord | Valgkrets | Nøkleby |
| Adresse | Nellikbuen 25 1617 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
| | | Grunnkrets | Leie nord | Valgkrets | Nøkleby |
| Adresse | Nellikbuen 27 1617 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
| | | Grunnkrets | Leie nord | Valgkrets | Nøkleby |
| Adresse | Nellikbuen 29 1617 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
| | | Grunnkrets | Leie nord | Valgkrets | Nøkleby |
| Adresse | Nellikbuen 31 1617 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
| | | Grunnkrets | Leie nord | Valgkrets | Nøkleby |
| Adresse | Nellikbuen 33 1617 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
| | | Grunnkrets | Leie nord | Valgkrets | Nøkleby |
| Adresse | Nellikbuen 35 1617 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
| | | Grunnkrets | Leie nord | Valgkrets | Nøkleby |
| Adresse | Nellikbuen 37 1617 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
| | | Grunnkrets | Leie nord | Valgkrets | Nøkleby |
| Adresse | Nellikbuen 39 1617 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
| | | Grunnkrets | Leie nord | Valgkrets | Nøkleby |

BYGNINGER

(Antall: 10)

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|----------------------------|--------------|---------------|-----------------|------------|
| 23733560 | Tomannsbolig, vertikaldelt | Ferdigattest | Bolig | | 105 |
| 23733579 | Tomannsbolig, vertikaldelt | Ferdigattest | Bolig | | 105 |
| 23733587 | Tomannsbolig, vertikaldelt | Ferdigattest | Bolig | | 105 |
| 23733595 | Tomannsbolig, vertikaldelt | Ferdigattest | Bolig | | 105 |
| 23733609 | Tomannsbolig, vertikaldelt | Ferdigattest | Bolig | | 105 |
| 23733617 | Tomannsbolig, vertikaldelt | Ferdigattest | Bolig | | 105 |
| 23733625 | Tomannsbolig, vertikaldelt | Ferdigattest | Bolig | | 105 |
| 23733633 | Tomannsbolig, vertikaldelt | Ferdigattest | Bolig | | 105 |
| 23733641 | Tomannsbolig, vertikaldelt | Ferdigattest | Bolig | | 105 |
| 23733668 | Tomannsbolig, vertikaldelt | Ferdigattest | Bolig | | 105 |

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|----------------------------|-------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| ØSTLANDSKE TOMTESELSKAP AS | Skjebergveien 200 | | 1/1 | Hjemmelshaver |
| ROSELIA III BORETTSLAG | Postboks 6666 St. Olavs Plass | | 1/1 | Fester |

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva | |
|------|----------------------|--------------------|--------------|------------|-------|--------------------|--------------|
| 270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 10,00 Boehn. | kr 1 208,00 | 01.07.2024 | 1/1 | 0 | kr 15 100,00 |
| 370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 10,00 Boehn. | kr 1 932,00 | 01.07.2024 | 1/1 | 0 | kr 24 150,00 |
| 153 | BRANNTILSYN 1 LØP | 7,00 1 løp | kr 377,00 | 01.07.2024 | 1/1 | 0 | kr 3 299,00 |
| 1130 | RENOVASJON - 660 L | 2,00 660 L | kr 11 195,00 | 01.07.2024 | 1/1 | 0 | kr 27 988,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 14 500 000,00 0/00 | kr 3,20 | 01.07.2024 | 1/1 | 0 | kr 46 400,00 |
| 350 | AKONTO AVLØP | 828,00 M3 | kr 28,23 | 01.07.2024 | 1/1 | 0 | kr 29 218,00 |
| 250 | AKONTO VANN | 828,00 M3 | kr 14,22 | 01.07.2024 | 1/1 | 0 | kr 14 718,00 |

kr 160 873,00

VANNMÅLERE

| Målernummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|-------------|--------------|---------------|------------------------------|---------------|------------|---------|------------|
| 45584652 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 28.10.2023 | 2023 | 121 | 1578 |
| 45584700 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1.11.2023 | 2023 | 79 | 1748 |
| 45579156 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 26.10.2023 | 2023 | 155 | 2636 |
| 44525651 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 31.10.2023 | 2023 | 78 | 1821 |
| 45579167 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 30.10.2023 | 2023 | 75 | 1653 |
| 45553635 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 30.10.2023 | 2023 | 88 | 1427 |
| 45546497 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1.11.2023 | 2023 | 106 | 2555 |
| 45579157 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 30.10.2023 | 2023 | 40 | 1575 |
| 45579155 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1.11.2023 | 2023 | 33 | 2139 |
| 45579150 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 26.10.2023 | 2023 | 50 | 1244 |

Vedtekter for Roselia III Borettslag

Organisasjonsnummer 987 424 826

Tilføyninger vedtatt på generalforsamling april 2009.

§ 1 Formål

Roselia III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune. Forretningsfører er OBOS som har forretningskontor i Fredrikstad kommune og i Oslo kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 10 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 1.000,-.

§ 4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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.

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5-3 Underrettelse til styret ved salg / utleie

Styret skal underrettes umiddelbart hvis andelseier planlegger å selge / leie ut sin andel. Dette er viktig med tanke på andre beboere som ønsker å melde sin interesse i forhold til forkjøpsretten. Ved utleie skal det sendes søknad til styret, med referanser og informasjon om hvem man ønsker å leie ut til. Ellers gjelder lov om borettslag for øvrig.

§ 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Vedlikeholdet omfatter også beisning/maling av egen bolig samt egen garasje. Beis/maling og annet malerutstyr holdes av borettslaget. I tillegg skal andelseieren vedlikeholde sin naturlige del av fellesområdet/grøntanlegget.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjon og utskifting selv om dette skulle vært utført av den forrige eieren.

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

§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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.

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

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.

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

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 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.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10 Styret og dets vedtak

10-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

10-2 Styrets oppgaver

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.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er behov for. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

10-3 Styrets vedtak

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.

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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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 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 krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

11-5 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.

11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 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 andre andelseiere eller laget.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

§ 14 IN ordning

Borettslaget har åpnet for å benytte IN ordning. Fellesgjeld av andelen kan innløses to ganger pr. år, hhv. 30. juni og 30. desember. Nye andelseiere / kjøpere kan innfri felle gjelden på andelen allerede ved kjøp.

§ 15 Forkjøpsrett

Borettslagets egne andelseiere har forkjøpsrett når andeler i laget skal selges. Andelseierne kan tre inn i budet når andelen er solgt. Lov om borettslag følges i slike saker, i forhold til varslingsplikt fra megler og andelseier som skal selge.

§ 16 Oppøsning av borettslaget

Borettslaget har vedtatt på generalforsamling, at vi jobber aktivt for å løse opp borettslaget. Når alle andelene har innfridd sin fellesgjeld, er det mulig å gjennomføre dette. Pr. 2012 er det 7 / 10 andeler som har innfridd sin fellesgjeld / benyttet IN ordningen. Åpningen av IN ordningen er gjort skriftlig mellom Fobbl, Borettslaget og DnB i 2008.

§ 17 Dugnad

Alle andelseiere plikter å stille på innkalte dugnader i laget. Kan man ikke selv stille, skal styret varsles om det, og man plikter å stille med en erstatting. Alternativt kan man betale kr. 1000,- for at styret skaffer en betalt erstatting, slik at laget er fulltallig på dugnadene.

§ 18 Styreleder

Styreleder plikter å sette seg godt inn i borettslagets vedtekter, lov om borettslag og husordensreglene som til enhver tid gjelder. Lederen skal selv kunne stå inne for en personlig ryddig økonomi. Han / hun må ha evne til å lede et styre og borettslag, for å kunne påta seg dette vervet.

§ 19 Kjøring på området

Unødvendig kjøring på det indre området er ikke tillatt. Se punkt 11 i husordensreglene for detaljer. Alle plikter å sette seg inn i reglene for kjøring på området.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Protokoll til årsmøte 2024 for Roselia III Borettslag

Organisasjonsnummer: 987424826

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. april kl. 18:00 til 21. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

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

Forslag til vedtak:

Knut Viggo Andersen er foreslått valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Ole Erik Stordahl og Trine Hansen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

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: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 47 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 47 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Gå ned fra 4 til 3 medlemmer i styret

Fremmet av: Jørgen Olavesen

Forslag på å gå ned fra 4 til 3 medlemmer i styret.

Saksinformasjon: Forslagstiller mener at 4 personer i et styre for 10 boenheter er for mange, og at større saker allikevel krever 2/3 flertall av medlemmene.

Styrets innstilling

Styret mener at styret er velfungerende med 4 styremedlemmer, og at det er viktig og riktig med lik kjønnsfordeling i styret. Arbeidsutfordringene til styret varierer fra år til år. Det har i tidligere år også vært mange og utfordrende oppgaver.

Om forslaget går igjennom, vil ikke dette bli gjeldende før neste styreperiode.

Forslag til vedtak:

Godkjenne styrets innstilling

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteéns innstilling v/Jørgen Olavesen innstiller følgende kandidater.

Styret har kommet med forslag til kandidater.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Viggo Andersen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Charles Bassler

Knut Viggo Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trine Hansen (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trine Hansen

Kristin Gundersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tor Kasper Magnussen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tor Kasper Magnussen

Valgkomiteé (1 år)

Følgende ble valgt:

Berit Magnussen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Berit Magnussen

Protokollvitner:

Ole Erik Stordahl /s/

Trine Hansen /s/



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3618

Roselia III Borettslag

Velkommen til årsmøte i Roselia III Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. april kl. 18:00 og lukker 21. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3618>

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.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Gå ned fra 4 til 3 medlemmer i styret
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Roselia III Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Knut Viggo Andersen er foreslått valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Erik Stordahl og Trine Hansen 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 overføring av årets underskudd fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital

Vedlegg

1. Til innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 47 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 47 000

Sak 6

Gå ned fra 4 til 3 medlemmer i styret

Forslag fremmet av:

Jørgen Olavesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag på å gå ned fra 4 til 3 medlemmer i styret.

Saksinformasjon: Forslagstiller mener at 4 personer i et styre for 10 boenheter er for mange, og at større saker allikevel krever 2/3 flertall av medlemmene.

Styrets innstilling

Styret mener at styret er velfungerende med 4 styremedlemmer, og at det er viktig og riktig med lik kjønnsfordeling i styret. Arbeidsutfordringene til styret varierer fra år til år. Det har i tidligere år også vært mange og utfordrende oppgaver.

Forslag til vedtak

Godkjenne styrets innstilling

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteéns innstilling v/Jørgen Olavesen innstiller følgende kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Charles Bassler
Bor i Nellikbuen 21

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Gundersen
Bor i Nellikbuen 31

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trine Hansen
Bor i Nellikbuen 27

Valg av 1 valgkomiteé Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteé:

- Knut Viggo Andersen
Bor i Nellikbuen 29
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------------|---------------|
| Leder | Knut Viggo Andersen, på valg i år | Nellikbuen 29 |
| Styremedlem | Trine Hansen, på valg i år | Nellikbuen 27 |
| Styremedlem | Monica Harstad, på valg 2025 | Nellikbuen 23 |
| Styremedlem | Ole Erik Stordahl, på valg 2025 | Nellikbuen 33 |
| Varamedlem | Knut Haukeland, på valg i år | Nellikbuen 35 |

Valgkomiteen

| | |
|-----------------|---------------|
| Jørgen Olavesen | Nellikbuen 25 |
|-----------------|---------------|

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Roselia III Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Roselia III Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987424826, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

203 596

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

Roselia III Borettslag har 1 ansatte Knut Haukeland.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter i 2023.

Det har blitt avholdt 2 dugnader med servering og hyggelig samvær.

Av større vedlikeholdsprosjekter ble alle takene vasket og impregnerert høsten 2023.

Kirkens bymisjon var engasjert til gressklippingen.

Styrt avholdt julebord 9 desember hos styreleder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mer brukt til renhold utført av firma.

Resultat

Årets resultat **-88 259** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler **111 694** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 14 000 til diverse vedlikehold som omfatter utvendig anlegg utført av Park og anlegg og kostnad dugnad.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet med 158 000 i kommunale avgifter mot fjorårets virkelige kostnad 123 835.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. De er budsjettet med 10 000.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Roselia III Borettslag. Det er budsjettet med 57 200 mot fjorårets virkelige kostnad 48 981.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning på 500,- pr andel av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Roselia III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

ROSELIA III BORETTSLAG
ORG.NR. 987 424 826, KUNDENR. 3618

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 195 403 | 203 314 | 195 403 | 111 695 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -88 259 | -12 462 | 9 174 | 23 282 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 12 | 4 551 | 4 551 | 0 | 4 550 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -83 708 | -7 911 | 9 174 | 27 832 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 111 694 | 195 403 | 204 577 | 139 527 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 124 941 | 200 764 |
| Kortsiktig gjeld | -13 247 | -5 361 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 111 694 | 195 403 |

ROSELIA III BORETTSLAG
ORG.NR. 987 424 826, KUNDENR. 3618

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 504 000 | 482 200 | 504 000 | 546 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 836 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 504 000 | 483 036 | 504 000 | 546 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -20 234 | -20 958 | -22 700 | -22 000 |
| Styrehonorar | 4 | -47 000 | -45 000 | -47 000 | -47 000 |
| Avskrivninger | 12 | -4 551 | -4 551 | 0 | -4 550 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 625 | -4 375 | -4 500 | -5 900 |
| Forretningsførerhonorar | | -38 900 | -37 335 | -39 000 | -41 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 150 | -1 025 | -1 500 | -2 500 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -18 827 | -75 501 | -29 900 | -14 000 |
| Forsikringer | | -52 701 | -48 981 | -53 200 | -57 200 |
| Festeavgift | | -43 668 | -43 668 | -43 668 | -43 668 |
| Kommunale avgifter | 8 | -139 999 | -123 835 | -129 858 | -158 000 |
| Energi/fyring | | -3 641 | -9 272 | -10 000 | -5 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -62 280 | -59 880 | -63 000 | -65 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -153 457 | -21 322 | -50 500 | -56 900 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -593 034 | -495 703 | -494 826 | -522 718 |
| DRIFTSRESULTAT | | -89 034 | -12 667 | 9 174 | 23 282 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 774 | 205 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 774 | 205 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -88 259 | -12 462 | 9 174 | 23 282 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -88 259 | -12 462 | | |

ROSELIA III BORETTSLAG
ORG.NR. 987 424 826, KUNDENR. 3618

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 11 | 19 526 500 | 19 526 500 |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 106 370 | 110 921 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 19 632 870 | 19 637 421 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 13 400 | 12 132 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 111 541 | 188 632 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 124 941 | 200 764 |
| SUM EIENDELER | | 19 757 812 | 19 838 185 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 10 * 100 | | 1 000 | 1 000 |
| Opptjent egenkapital | | 13 793 565 | 13 881 824 |
| SUM EGENKAPITAL | | 13 794 565 | 13 882 824 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Borettsinnskudd | 13 | 5 950 000 | 5 950 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 5 950 000 | 5 950 000 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 11 735 | 3 756 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 187 | 198 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 1 325 | 1 407 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 13 247 | 5 361 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 19 757 812 | 19 838 185 |
| Pantstillelse | 16 | 5 950 000 | 5 950 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 14.03.2024
 Styret i Roselia III Borettslag

Knut Viggo Andersen /s/

Trine Hansen /s/

Monica Harstad /s/

Ole Erik Stordahl /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 504 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 504 000 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -10 600 |
| Påløpte feriepenger | -1 325 |
| Arbeidsgiveravgift | -8 309 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -20 234 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 47 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 436, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 150 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 150 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -8 115 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -4 125 |
| Kostnader dugnader | -6 587 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -18 827 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -46 400 |
| Kommunale avgifter | -93 599 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -139 999 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -638 |
| Renhold ved firmaer | -85 000 |
| Snørydding | -42 875 |
| Gressklipping | -19 010 |
| Andre fremmede tjenester | -229 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 980 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 436 |
| Andre kontorkostnader | -221 |
| Bank- og kortgebyr | -2 069 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -153 457 |

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 714 |
| Andre renteinntekter | 60 |
| SUM FINANSINNEKTER | 774 |

NOTE: 11**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2005 | 19 526 500 |
| SUM BYGNINGER | 19 526 500 |

Gnr.203/bnr.596

Tomten er festet til den sies opp av fester.

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Belysning | | |
| Kostpris | 38 438 | |
| Avskrevet tidligere | -13 669 | |
| Avskrevet i år | -2 563 | |
| | | 22 206 |
| Boder | | |
| Kostpris | 32 964 | |
| Tilgang 2016 | 66 441 | |
| Avskrevet tidligere | -13 253 | |
| Avskrevet i år | -1 988 | |
| | | 84 164 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 106 370 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -4 551 |

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2005 | -5 950 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -5 950 000 |

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|-------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -187 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -187 |

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -1 325 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -1 325 |

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 5 950 000 |
| TOTALT | 5 950 000 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 19 526 500 |
| TOTALT | 19 526 500 |

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1395692. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|--------------------------------|--|
| 2018 - 2018 | Male alle enheter | |
| 2016 - 2016 | Nye boder til alle andelseiere | |

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 18.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.04.24

Selskapsnummer: 3618 Selskapsnavn: Roselia III 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

Knut Viggo Andersen er foreslått valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ole Erik Stordahl og Trine Hansen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 47 000

For

Mot

Sak 6 Gå ned fra 4 til 3 medlemmer i styret

Godkjenne styrets innstilling

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Charles Bassler

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kristin Gundersen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Trine Hansen

Valgkomiteé (kun 1 skal velges)

Knut Viggo Andersen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Husordensregler for Roselia 3 Borettslag.
Ny revidert utgave, januar 2009.

Husordenen skal sikre beboernes ro, orden og trivsel.

1. Det er den enkelte beboers plikt å sørge for ro og orden i og utenfor den enkelte leilighet, slik at det ikke skapes ubehag eller ulemper av noen art for de andre beboerne i borettslaget.
2. Reparasjoner, banking i vegger og lignende skal ikke skje etter kl. 22.
Etter kl. 22 må man ta ekstra hensyn i forhold til støynivået. Spesielt når det gjelder volumet på radio, tv, stereo og liknende bør man ha naboene i tankene.
3. Det skal ikke tørkes / luftes tøy / ryer / sengetøy synlig ute på søndager og helligdager.
4. Hver enkelt beboer har ansvar for å holde det ryddig utenfor sitt eget hus (se pkt. 1).
5. Skal man ha fest, og støynivået kan komme til å nå over normalt lydnivå etter kl. 22, skal de nærmeste naboene varsles (se også punkt 1 og 2).
6. Borettslaverne kan pålegges dugnad. Dette vil være aktuelt vår og høst når det er behov for en felles innsats. Alle plikter å møte ved innkalling. I motsatt fall faktureres beboeren med kr. **1000,-**. Styret kaller inn til dugnad, en fast lørdag hvert år. Se eget skriv.
7. **Det er ikke lov til å holde mer enn to husdyr pr. leilighet.** Disse skal ikke være til sjenanse for beboerne i borettslaget. Alle katter må være sterilisert og kastrert. Egenerklæring angående sterilisering og kastrering **skal** leveres styret, med oppdatering hvert år. Hunder skal luftes i bånd innad i borettslaget. Husk for øvrig båndtvang.
8. **Foreldre plikter å orientere barn og ungdom om ordensreglene.**
9. Foreldre er ansvarlige for skader barna eventuelt påfører borettslagets eiendeler.
10. Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til styret.
11. **Alt motorisert kjøretøy skal** parkeres på tiltenkt parkeringsområdet for borettslaget.
Det være seg biler, motorsykler, mopeder, scootere og lignende. Det kan kjøres frem til dørene ved spesielle tilfeller, som å lesse av / på varer / utstyr / møbler og lignende, vaske kjøretøyet, kjøre frem syke mennesker eller ved kortere av - og på stigninger. Allikevel skal all form for motorisert kjøretøy være parkert på parkeringsplassen innen kl. 22. Med dette menes det at plassene utenfor dørene **ikke** skal brukes som parkeringsplasser frem til kl. er 22. Husk på at i et borettslag lever man ofte med forskjellig døgnrytme. Noen jobber skift og sover til forskjellige tider av døgnet, og de som jobber på ugunstige tider av døgnet må huske på de som da sover. Er det perioder av året en motorisert sykkel ikke er i bruk, kan den stå ved inngangen på en diskret måte, men styret skal da orienteres skriftlig om at denne ikke er i bruk. Husk på at barn kan leke i gata, vær forsiktig ved rygging.
12. Det tillates å bygge terrasser på inntil 30 m² på bakkenivå. Rekkverk kan være inntil 100 cm høyt. Skillevegger kan være inntil 180 cm høye inntil 250 cm fra vegg.
Det henstilles til at naboer bygger mest mulig lik terrasse. Ved avvik fra bestemmelsene må styret kontaktes.
13. Styret skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Med vennlig hilsen Styret.

Stavlund AS
v/Ingeborg Holten Hjemdal
Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: Ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no

7889175

3618/10

19.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.06.2024.

Boligselskap: 3618 Roselia Iii Borettslag
Organisasjonsnr: 987.424.826
Andelseier: Jørgen Olavesen
Leieobjektnr: 10
Adresse: Nellikbuen 25, 1617 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 10
Borettsinnskudd: kr 595.000,–
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Nei
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1395692.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Økning felleskostnader med kr.500 pr andel fra 01.01.24. Kostnaden skal dekke vask utvendig tak. Styret skal sette ned felleskostnadene tilsvarende 01.07.24.
- Bod følger leilighet
- Parkering på felles parkering etter kl. 22:00
- Borettslaget har intern forkjøpsrett.
- Borettslaget har ikke vedtatt styregodkjenning av ny andelseier, men underrettelse av styret ved planer om salg.
- Borettslaget fester tomten, betales 2 ganger i året. Det er tinglyst en obligasjon på 20 millioner på Østlandske tomteselskap AS. Festeretten er pantsatt for borettsinnskuddet. Gjelder ikke Roselia III borettslag.
- Dyrehold tillatt, max to husdyr pr leilighet
- Ingen lån registrert for selskap.
-
-
-

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.700,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetningspliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|----------|
| | 77,- | 0,- | 11.170,- | 43.668,- |

Festetomt utgjør 43 668 kr av gjeld.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Charlotte Larsen tlf.69 30 03 83 ev. pr. e-post: camilla.charlotte.larsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. .På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Knut Viggo Andersen Nellikbuen 29, 1617 FREDRIKSTAD, e-post: 397ander@gmail.com og melding om salg sendes til Avdeling Eierskifte pr. e-post: eierskifte@obos.no. Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger umiddelbart.

Melding om salg sendes til Avdeling Eierskifte pr. e-post: eierskifte@obos.no og må inneholde opplysninger om kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nellikbuen 21, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/596/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-06-18



Planident:
Plannavn:

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

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|-------------|
| Meglerfirma | STAVLUND AS | Oppdragsnr. | 192240171 |
| Adresse | Nellikbuen 25 | | |
| Postnr. | 1617 | Sted | FREDRIKSTAD |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2013 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 11 |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | If skadeforsikring | Polise/avtalenr | 1395692 |
| Selger 1 Fornavn | Heidi | Etternavn | Olavesen |
| Selger 2 Fornavn | Jørgen | Etternavn | Olavesen |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Streken Service og Vedlikehold AS, Kahn Elektro AS, Østsiden VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad 1 etg: Nye varmekabler, nye fliser lagt over gamle, og ny servant + dusj. Nytt toalett. Ny varmtvannsbereder. Utført av firmaer over.
Toalett 2 etg: Lagt fliser, byttet toalett og servant. Egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Kvitteringer for utført arbeid

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Ikke pålagt

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Har ikke koblet til ildsted

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

MittVindu tak og fasadevask + egeninnsats maling utvendig. Satt inn nytt vindu kjøkken.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

MittVindu vasket tak og impregnerte i 2023+egeninnsats maling utvendig i 2018 hele enheten + veranda og hjørnekasser i 2024. Satt inn nytt vindu kjøkken.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Bravida satt opp ladesystem i 2022

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

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

Har gammel takstrapport og salgsrapport fra da vi kjøpte i 2013

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

Forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 203 / 596 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

| Avtalenummer | Type | Status | Plassering | Innhold | Volum |
|--------------|------|--------|------------|---------|-------|
|--------------|------|--------|------------|---------|-------|

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

| Avtalenummer | Varenummer | Varenavn |
|--------------|------------|----------|
|--------------|------------|----------|

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Omkrets |
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

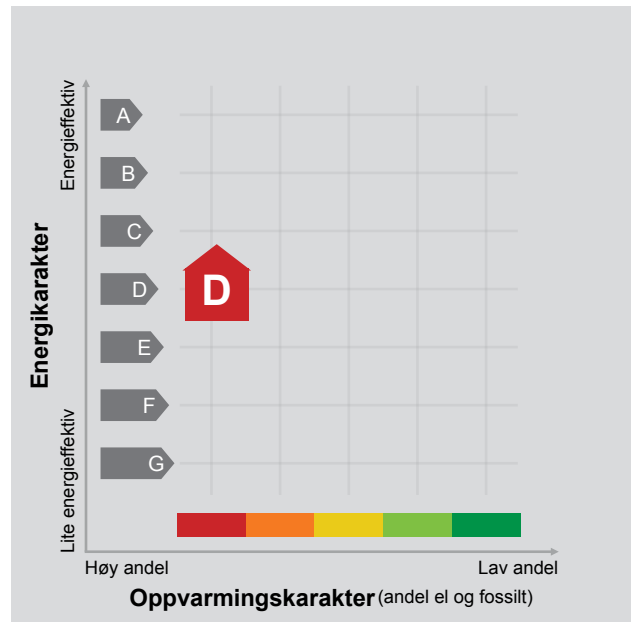
GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse | Nellikbuen 25 |
| Postnummer | 1617 |
| Sted | FREDRIKSTAD |
| Kommunenavn | Fredrikstad |
| Gårdsnummer | 203 |
| Bruksnummer | 596 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 23733587 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-559 |
| Dato | 22.07.2024 |



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Tomannsbolig vertikal delt |
| Byggeår | 2005 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 105 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nellikbuen 25
Postnummer: 1617
Sted: FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato: 22.07.2024 17:31:29
Energimerkenummer: Energiattest-2024-559

Kommunennummer: 3107
Gårdsnummer: 203
Bruksnummer: 596
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23733587

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 987424826 Andelsnr.: 10

ROSELIA III BORETTSLAG

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 18.06.2024 kl. 08.28

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/114944-1/201
04.07.2013

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK ..

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

OLAVESEN HEIDI

F.NR: ^ IDEELL: 1/2

OLAVESEN JØRGEN

F.NR: IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/190395-1/200
16.02.2021 07:58

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK :

PANTHAVER : DANSKE BANK

ORG.NR: 977 074 010

ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/6777-2/201
05.10.2006

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 203 Bnr.: 596 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Nellikbuen 21
Gatenr: 26710
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Nellikbuen 23
Gatenr: 26710
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Nellikbuen 25
Gatenr: 26710
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Nellikbuen 27
Gatenr: 26710
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Nellikbuen 29
Gatenr: 26710
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Nellikbuen 31
Gatenr: 26710
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Nellikbuen 33
Gatenr: 26710
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Nellikbuen 35
Gatenr: 26710
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Nellikbuen 37
Gatenr: 26710
Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD
Gateadresse: Nellikbuen 39
Gatenr: 26710
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 18.06.2024 kl. 08.28

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGE R

Rettighetshavere til eiendomsrett
2007/1026629-1/200
12.12.2007

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 6 048 000
Omsetningstype: Fritt salg
ØSTLANDSKE TOMTESELSKAP
AS
ORG.NR: 991 874 496
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Rettighetshavere til festerett
2005/1067-1/86 26.01.2005

FESTEKONT. M/NYOPPF. BYGN
VEDERLAG: NOK 10 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
ROSELIA III BORETTSLAG
ORG.NR: 987 424 826

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2009/868869-1/200 13.11.2009 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 20 000 000
Panthaver: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2005/1067-2/86 26.01.2005

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: NOK 36 000
Bestemmelser om regulering av
leien
Festetid: til den sies opp av fester
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift

Heftelser i festerett:

2005/1067-2/86 26.01.2005

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: NOK 36 000
Bestemmelser om regulering av
leien
Festetid: til den sies opp av fester
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift

2005/3406-1/86 14.03.2005

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 5 950 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I
BORETTSLAGET
LØPENR: 6906011

2008/693316-1/200 27.08.2008

** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR:
PANTEDOKUMENT
2008/549746-1

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2005/670-1/86 19.01.2005 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 203 BNR: 5

2020/342976-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 203 BNR: 596

2024/769632-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 203 BNR: 596

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240171
Vår referanse: 3514008/24304911
Bestilling: C3 2024-06-19 (7) 136

Dato
19.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|---|
| Dok.nr.: 1067 | Embete: 86 | Registrert: 26.1.2005 | Rettsstiftelse: FESTEKONT. M/NYOPPF. BYGN FESTEKONTRAKT - VILKÅR |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|---|

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

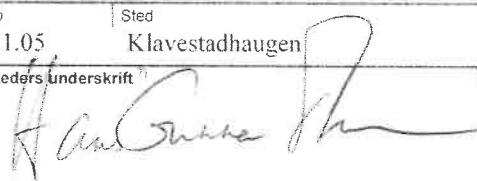
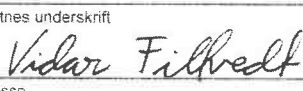


| | | | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Knr. 3107 FREDRIKSTAD | Gnr. 203 | Bnr. 596 | Fnr. 0 | Snr. 0 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

| | | |
|--|---|---------------------------|
| Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) | | |
| 1.gangs oppføring | | |
| 7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁸⁾ | | |
| Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd. | | |
| Dato | Sted | |
| Kjøpers/erverters underskrift | | |
| Gjenta med blokkbokstaver | | |
| 8. Erklæring om sivilstand mv. ⁸⁾ | | |
| 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? | | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. | | |
| 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? | | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. | | |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? | | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. | | |
| 9. Underskrifter og bekreftelser | | |
| Dato | Sted | |
| 19.1.05 | Klavestadhaugen | |
| Utsteders underskrift | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver | |
|  | Hans Gunnar Thorsen | |
| Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| 8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. | | |
| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
|  | Vidar Filtvedt | |
| Adresse | | |
| Ravineveien 23, 1890 Rakkestad | | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
|  | Freddy Eriksen | |
| Adresse | | |
| Golfsvingen 8, 1739 Borgenhaugen | | |
| Bortfesters underskrift | | Gjenta med blokkbokstaver |
| Dato | Utstederens underskrift | |
| 19.1.05 |  | |

| | | |
|---|--|---------------------------|
| 10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾ | | |
| 1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. | | |
| 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. | | |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. | | |
| 11. Underskrifter og bekreftelser | | |
| Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Sted, dato | | |
| Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| a) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. | | |
| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
| Adresse | | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
| Adresse | | |
| Noter: | | |
| 1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses. | | |
| 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. | | |
| 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3. | | |
| 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. | | |
| 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. | | |
| 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. | | |
| 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. | | |
| 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift. | | |
| Dato | Utstederens underskrift | |
| 19.1.05 | | |

Returneres til:

Planbo Eiendomsmegling AS
Pb 114
1740 Borgenhaugen
Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnbokenTINGLYST
26 JAN. 2005

Festekontrakt

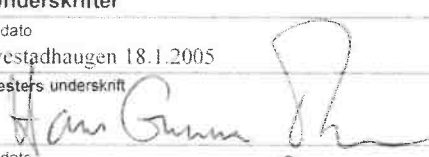
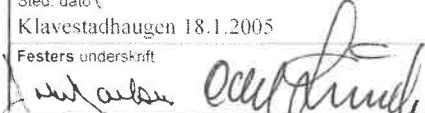
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 1067

| 1. Eiendommen(e) | | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Underfestenr. |
|---|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Kommunenr. | Kommunenavn | 203 | 596 | | |
| 0106 | Fredrikstad | | | | |
| Beskaffenhets | | Tomteverdi | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd ¹⁾ <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd | | 1 100 000,- | | | |
| Hva skal grunnen brukes til? | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Bolig B eiendom | <input type="checkbox"/> Fritids- F eiendom | <input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor | <input type="checkbox"/> I Industri | <input type="checkbox"/> L Landbruk | <input type="checkbox"/> K Off. vei A Annet |
| 2. Bortfestes av | | | | | |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | | | Ideell andel | |
| 983892876 | Faktor - Holding AS | | | 1/1 | |
| 3. Til | | | | | |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | | | Ideell andel | |
| 987424826 | Roselia III Borettslag | | | 1/1 | |
| 4. Festeavgift pr. år | | | | | |
| kr 36 000,- kroner trettisekstusen | | | | | |
| 5. Festetid | | | | | |
| Antall år | Regnet fra - dato | | | | |
| | til den sies opp av fester | | | | |
| 6. Panterett for festeavgiften ³⁾ | | | | | |
| Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil | | 3 | års forfalt festeavgift | | |
| Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter | | | | | |
| 7. Supplerende tekst ⁴⁾ | | | | | |
| Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses | | | | | |
| i. gangs oppføring | | | | | |
| Noter: | | | | | |
| 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. | | | | | |
| 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes. | | | | | |
| 3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14. | | | | | |
| 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten. | | | | | |
| Dato | Usteders underskrift | | | | |
| 18.1.05 | | | | | |

SignForm 03/2004

| 8. Rettigheter og vilkår | |
|--|---|
| Festekontrakten er i samsvar med | <input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev <input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene <input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15 <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: |
| Innløsningsrett | <input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser: |
| Overdragelse og pantsettelse | Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. |
| Vilkår til fordel for panthavere | Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: <ol style="list-style-type: none"> festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne. |
| Omkostninger | Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon). |
| Twister etc. | Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig. |
| Elektronisk kommunikasjon: | <input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a. |
| Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses) | |

Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysningsgjenpart.

| 9. Underskrifter | |
|---------------------------|---|
| Sted, dato | Klavestadhaugen 18.1.2005 |
| Bortfesterens underskrift |  Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Hans Gunnar Thorsen |
| Sted, dato | Klavestadhaugen 18.1.2005 |
| Festerens underskrift |  Gjentas med maskin eller blokkbokstaver John Karlsen, Odd Lunde |

Grunnkart



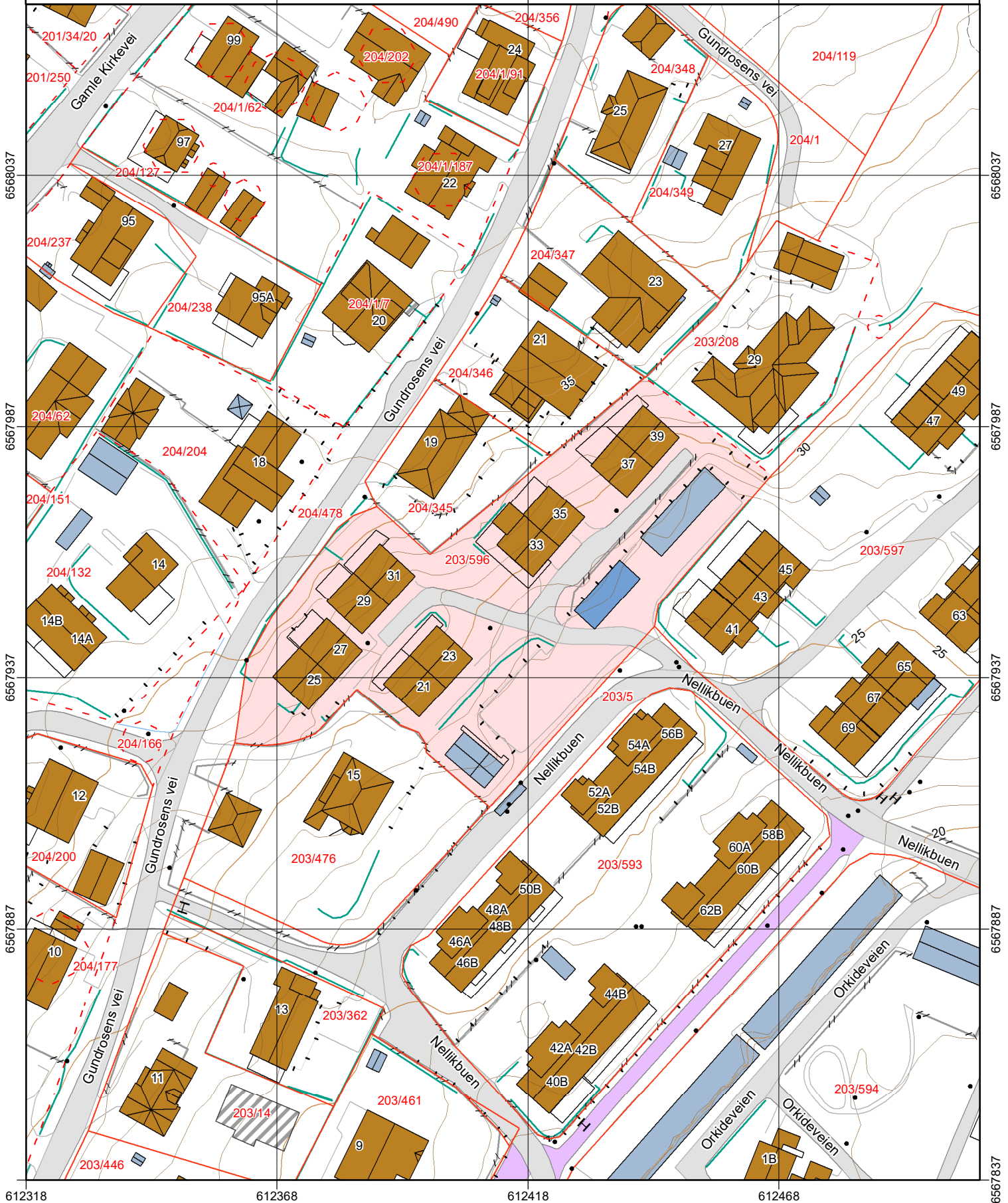
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nellikbuen 21, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/596/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-18



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nellikbuen 21, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/596/0/0

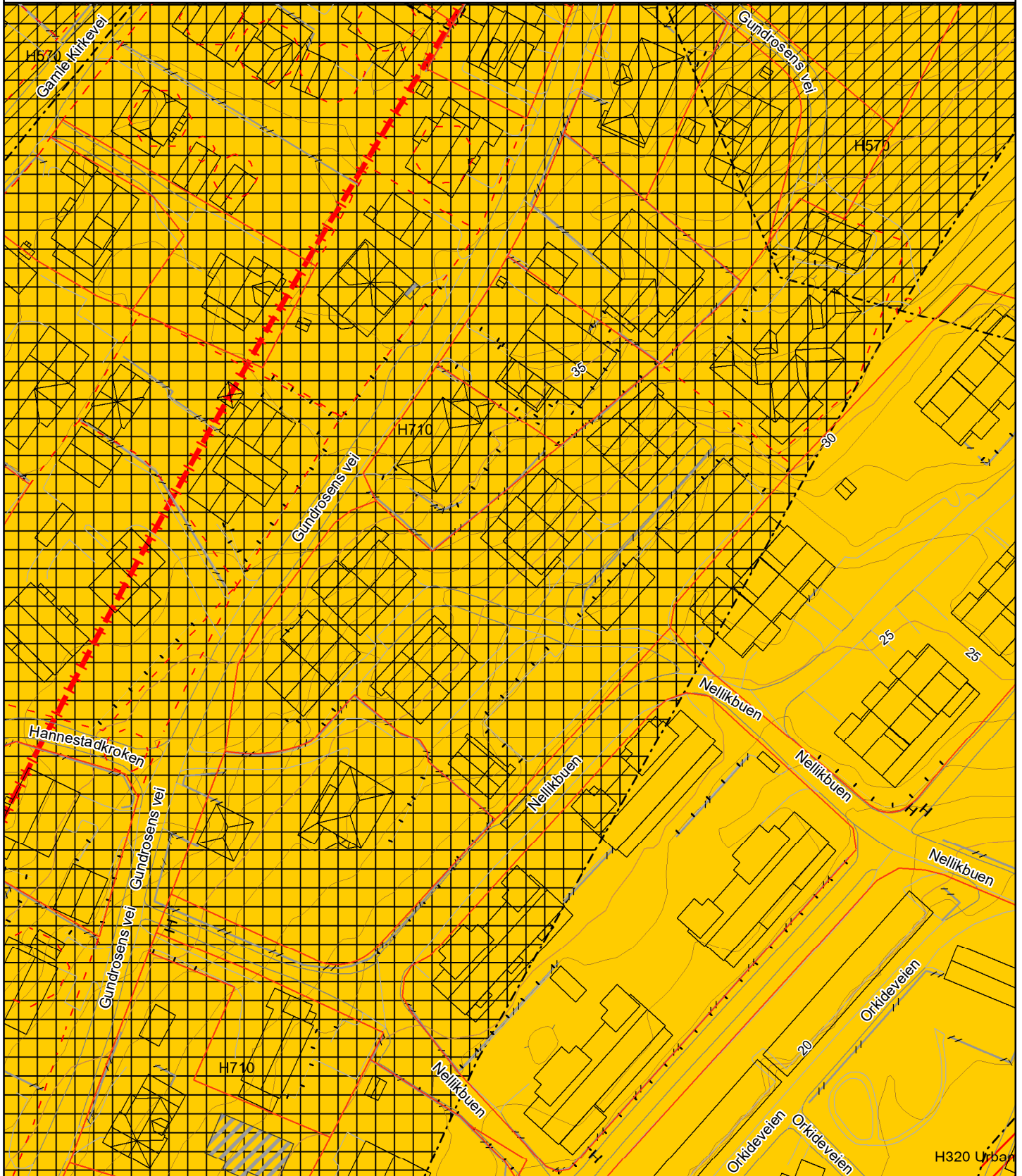
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-18



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

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

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



Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nellikbuen 21, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/596/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-18



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nellikbuen 21, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/596/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-18



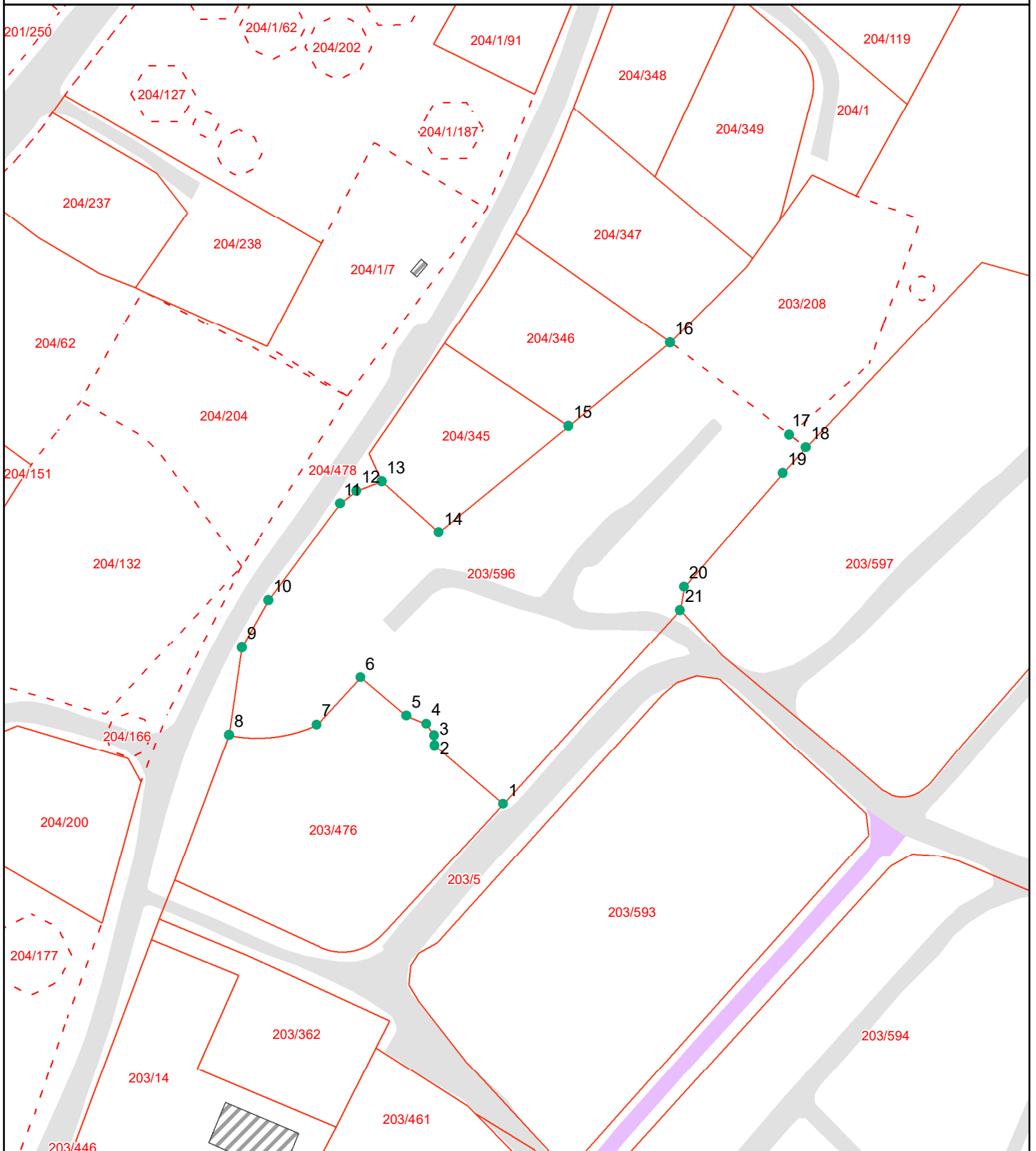
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 18.6.2024

Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| 4182.4 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 18.6.2024

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| 1 | 6567911.38807 | 612410.001953 | Annen terrengdetalj | 16.69 | Murhjørne | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 2 | 6567922.25792 | 612397.339323 | Jord | 1.85 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 3 | 6567924.11397 | 612397.221981 | Jord | 2.53 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 4 | 6567926.22693 | 612395.837025 | Jord | 4.07 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 5 | 6567927.71163 | 612392.050026 | Jord | 11.08 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 6 | 6567934.8442 | 612383.568383 | Jord | 11.97 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 7 | 6567926.05281 | 612375.45016 | Jord | 16.59 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 27.01 |
| 8 | 6567924.19739 | 612359.229328 | Annen terrengdetalj | 16.41 | Gjerdestolpe | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 9 | 6567940.42815 | 612361.598034 | Ikke spesifisert | 9.99 | Annen detalj | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 10 | 6567949.12207 | 612366.523664 | Jord | 22.3 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 11 | 6567967.03708 | 612379.769587 | Jord | 3.87 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 12 | 6567969.40144 | 612382.837862 | Jord | 5 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 13 | 6567971.16752 | 612387.505634 | Ikke spesifisert | 14.24 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 14 | 6567961.68804 | 612398.115922 | Ikke spesifisert | 31.08 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 15 | 6567981.42583 | 612422.106139 | Ikke spesifisert | 24.35 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 16 | 6567996.89218 | 612440.91207 | Ikke spesifisert | 27.95 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 17 | 6567979.84199 | 612463.044237 | Ikke spesifisert | 3.89 | Umerket | | Beregnet | 200 | 0 |
| 18 | 6567977.47004 | 612466.118499 | Jord | 6.42 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 19 | 6567972.67948 | 612461.854168 | Jord | 27.9 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 20 | 6567951.63854 | 612443.551374 | Ikke spesifisert | 4.37 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 21 | 6567947.33527 | 612442.795702 | Jord | 48.69 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/596/0

| | | | |
|----------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| Bruksnavn | Roselia Felt B-15 | Beregnet areal | 4 182.4 |
| Etablert dato | 07.01.2005 | Historisk oppgitt areal | 4 800.0 |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde | 9 - Annen arealkilde |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunennummer | 3107 | Kommunenavn | FREDRIKSTAD |

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

Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|----------------------------|-----------------|-------------------|--------|------------------------------|-------|
| ØSTLANDSKE TOMTESELSKAP AS | 991874496 | H - Hjemmelshaver | | c/o Skjeberg Regnskapskontor | 1/1 |
| ROSELIA III BORETTSLAG | 987424826 | F - Fester | | c/o OBOS | 1/1 |

Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---------------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| KF - Kartforretning | 04.12.2009 | 21.09.2011 | 502/04 | |
| KF - Kartforretning | 04.06.2009 | 21.09.2011 | 515/04 | |
| AF - Annen forretningstype | 04.06.2009 | 15.09.2011 | 515/04 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 07.01.2005 | | | |

Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangst dato | Ber. areal | Arealmerknad |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 4 182.4 | |

Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|------------|-----|----------------------------------|-------------------|
| 6245250 | 0 | 239 - Annen lagerbygning | TB - Tatt i bruk |
| 23733560 | 0 | 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt | FA - Ferdigattest |
| 23733579 | 0 | 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt | FA - Ferdigattest |

| | | | |
|----------|---|----------------------------------|-------------------|
| 23733587 | 0 | 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt | FA - Ferdigattest |
| 23733595 | 0 | 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt | FA - Ferdigattest |
| 23733609 | 0 | 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt | FA - Ferdigattest |
| 23733617 | 0 | 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt | FA - Ferdigattest |
| 23733625 | 0 | 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt | FA - Ferdigattest |
| 23733633 | 0 | 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt | FA - Ferdigattest |
| 23733641 | 0 | 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt | FA - Ferdigattest |
| 23733668 | 0 | 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt | FA - Ferdigattest |

Bygning 6245250: 239 - Annen lagerbygning

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 760.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 760.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 07.08.1985 | 07.08.1985 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 01.12.1988 | 01.12.1988 |
| TB - Tatt i bruk | 28.12.1988 | 28.12.1988 |
| EB - Endre bygningsdata | 22.10.2021 | 22.10.2021 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---------------------------|---------------|-----|-----|-----|---------|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 0 | 0.0 | 760.0 | 760.0 | 0.0 |

Bygning 23733560: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 105.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 105.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 19.11.2007 | 29.11.2007 |
| FA - Ferdigattest | 20.06.2011 | 02.03.2016 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 105.0 | 4 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 1 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

Bygning 23733579: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 105.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 105.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 19.11.2007 | 29.11.2007 |
| FA - Ferdigattest | 20.06.2011 | 02.03.2016 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 105.0 | 4 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|

| | | | | | |
|-----|---|------|-----|------|-----|
| H01 | 1 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

Bygning 23733587: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 105.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 105.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 19.11.2007 | 29.11.2007 |
| FA - Ferdigattest | 20.06.2011 | 02.03.2016 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 105.0 | 4 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 1 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

Bygning 23733595: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 105.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 105.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |

| | | |
|----------------------------------|------------|------------|
| IG - Igangsettingstillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 19.11.2007 | 29.11.2007 |
| FA - Ferdigattest | 20.06.2011 | 02.03.2016 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 105.0 | 4 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 1 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

Bygning 23733609: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 105.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 105.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 19.11.2007 | 29.11.2007 |
| FA - Ferdigattest | 20.06.2011 | 02.03.2016 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 105.0 | 4 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 1 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

Bygning 23733617: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 105.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 105.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 19.11.2007 | 29.11.2007 |
| FA - Ferdigattest | 20.06.2011 | 02.03.2016 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 105.0 | 4 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 1 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

Bygning 23733625: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 105.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 105.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 19.11.2007 | 29.11.2007 |

FA - Ferdigattest

20.06.2011

02.03.2016

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 105.0 | 4 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 1 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

Bygning 23733633: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 105.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 105.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 19.11.2007 | 29.11.2007 |
| FA - Ferdigattest | 20.06.2011 | 02.03.2016 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 105.0 | 4 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 1 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

Bygning 23733641: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 105.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 105.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 19.11.2007 | 29.11.2007 |
| FA - Ferdigattest | 20.06.2011 | 02.03.2016 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 105.0 | 4 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 1 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

Bygning 23733668: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 105.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 105.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 26.11.2004 | 14.12.2004 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 19.11.2007 | 29.11.2007 |

FA - Ferdigattest

20.06.2011

02.03.2016

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 105.0 | 4 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 1 | 54.0 | 0.0 | 54.0 | 0.0 |
| U01 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|------------|--------|------|------------------|
| Nellikbuen | 21 | | 1617 FREDRIKSTAD |
| Nellikbuen | 23 | | 1617 FREDRIKSTAD |
| Nellikbuen | 25 | | 1617 FREDRIKSTAD |
| Nellikbuen | 27 | | 1617 FREDRIKSTAD |
| Nellikbuen | 29 | | 1617 FREDRIKSTAD |
| Nellikbuen | 31 | | 1617 FREDRIKSTAD |
| Nellikbuen | 33 | | 1617 FREDRIKSTAD |
| Nellikbuen | 35 | | 1617 FREDRIKSTAD |
| Nellikbuen | 37 | | 1617 FREDRIKSTAD |
| Nellikbuen | 39 | | 1617 FREDRIKSTAD |

Nabolagsprofil

Nellikbuen 25 - Nabolaget Leie Nord/Østgård - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|--|------------------|
| Gamle Kirkevei 92 Linje 110, 120 | 3 min 0.2 km |
| Lisleby fergeleie Linje 804 | 23 min 1.6 km |
| Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer | 6 min 3.4 km |
| Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20 | 7 min 4.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 40 min |

Skoler

| | |
|---|-----------------|
| Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser | 9 min 0.7 km |
| Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 26 klasser | 4 min 2.1 km |
| Glemmen vgs - Lisleby | 24 min |
| Glemmen videregående skole 1250 elever | 4 min 2.7 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------------|--------|
| Coop Extra Stabburveien | 12 min |
| Dahles Auto Råbekken | 11 min |



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

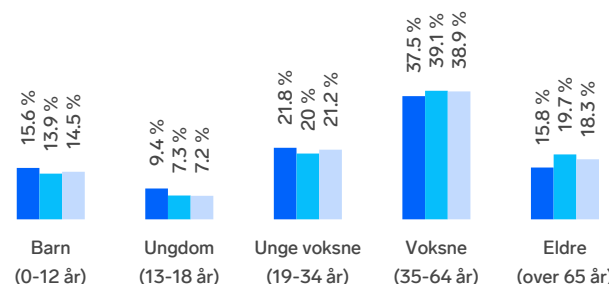
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Leie Nord/Østgård | 2 367 | 1 029 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |



Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn | 10 min 0.8 km |
| Leie barnehage (0-5 år) 82 barn | 12 min 0.8 km |
| Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn | 19 min 1.4 km |


Dagligvare


| | |
|--------------------------|------------------|
| Kiwi Lisleby PostNord | 11 min 0.9 km |
| Coop Extra Stabburveien | 13 min |

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

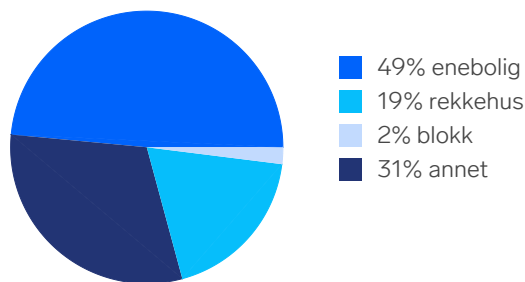
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

-  Nøkleby skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Lisleby idrettshall 10 min 
Aktivitetshall 0.8 km
-  Sporty24 Fredrikstad 11 min 
-  SKY Fitness Lisleby 12 min 

Boligmasse







«Det er flott her.»

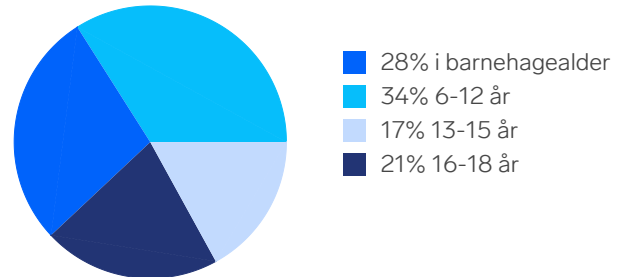
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Østfoldhallene 5 min 
-  Apotek 1 Wilbergjordet 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



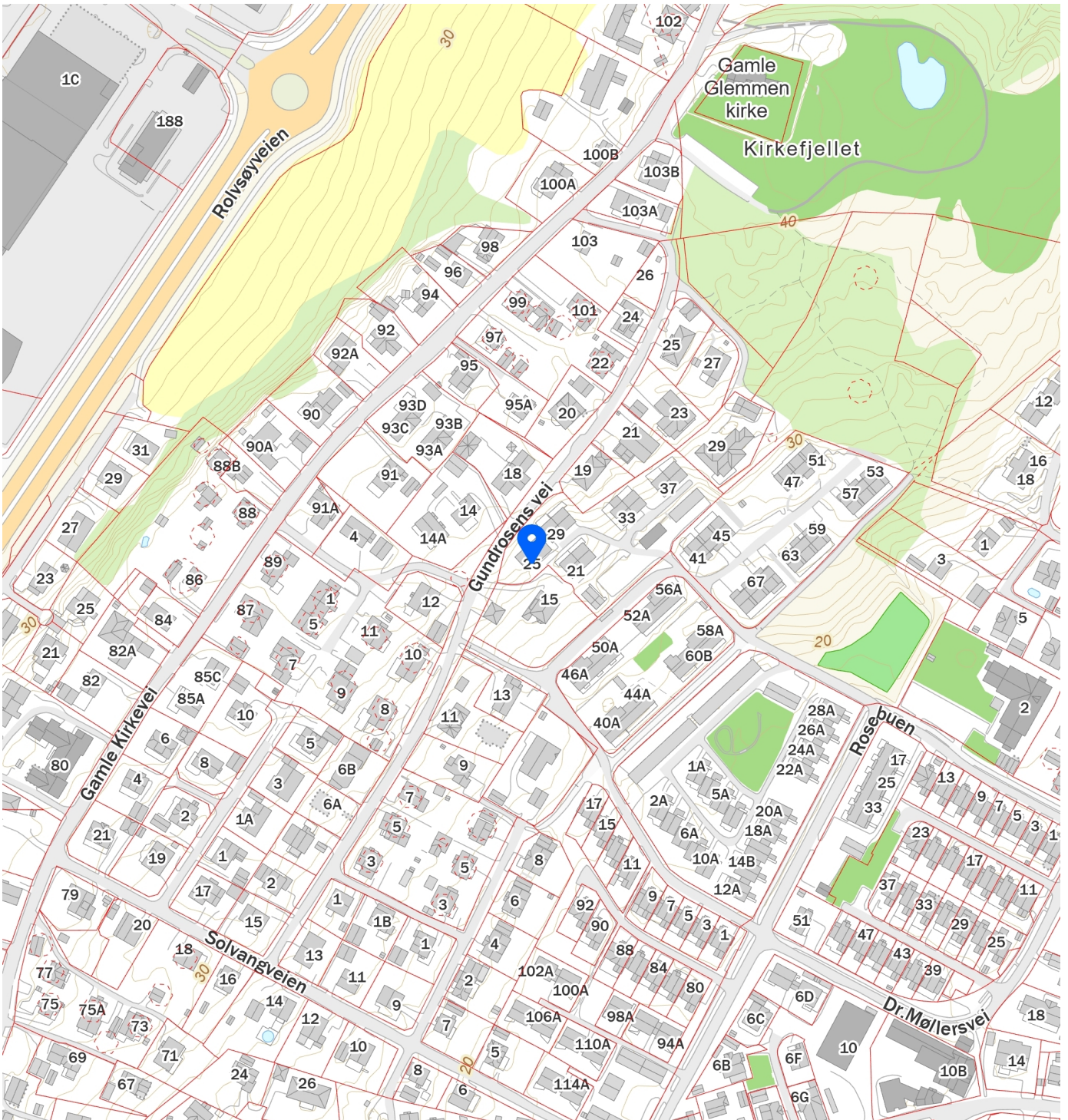
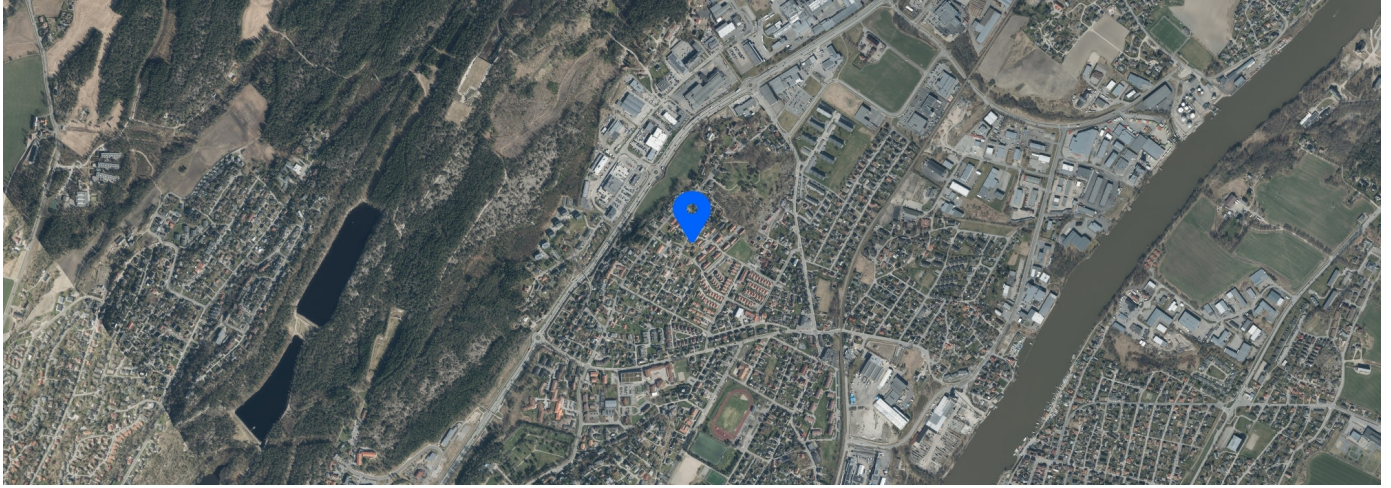
0%

43%

-  Leie Nord/Østgård
-  Fredrikstad/Sarpsborg
-  Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



Nabolagsprofil

Nellikbuen 25 - Nabolaget Leie Nord/Østgård - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|--|------------------|
| Gamle Kirkevei 92 Linje 110, 120 | 3 min 0.2 km |
| Lisleby fergeleie Linje 804 | 23 min 1.6 km |
| Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer | 6 min 3.3 km |
| Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20 | 8 min 4.1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 39 min |

Skoler

| | |
|---|-----------------|
| Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser | 9 min 0.7 km |
| Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 26 klasser | 4 min 2.1 km |
| Glemmen vgs - Lisleby | 24 min |
| Glemmen videregående skole 1250 elever | 4 min 2.7 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------------|--------|
| Coop Extra Stabburveien | 12 min |
| Dahles Auto Råbekken | 11 min |



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

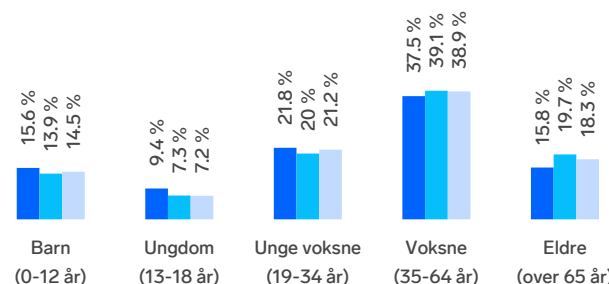
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Leie Nord/Østgård | 2 367 | 1 029 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |



Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn | 10 min 0.8 km |
| Leie barnehage (0-5 år) 82 barn | 12 min 0.8 km |
| Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn | 19 min 1.4 km |


Dagligvare


| | |
|--------------------------|------------------|
| Kiwi Lisleby PostNord | 11 min 0.9 km |
| Coop Extra Stabburveien | 13 min |

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

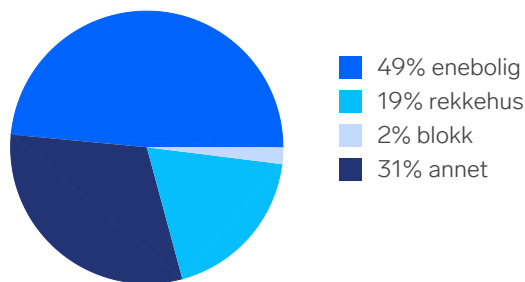
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

-  Nøkleby skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Lisleby idrettshall 10 min 
Aktivitetshall 0.8 km
-  Sporty24 Fredrikstad 11 min 
-  SKY Fitness Lisleby 12 min 

Boligmasse







«Det er flott her.»

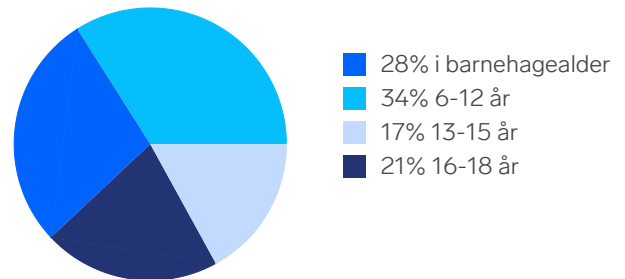
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Østfoldhallene 5 min 
-  Apotek 1 Wilbergjordet 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



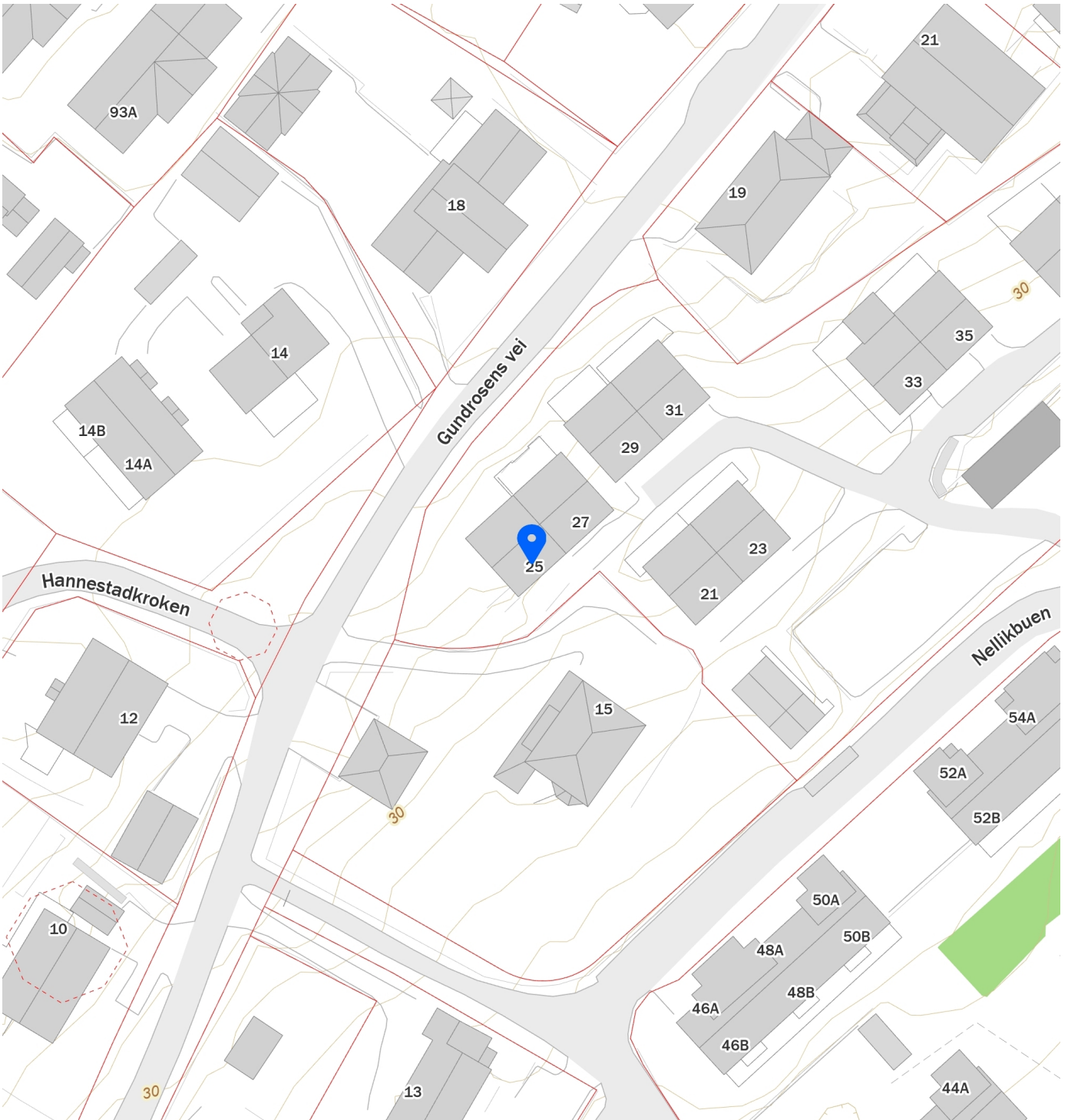
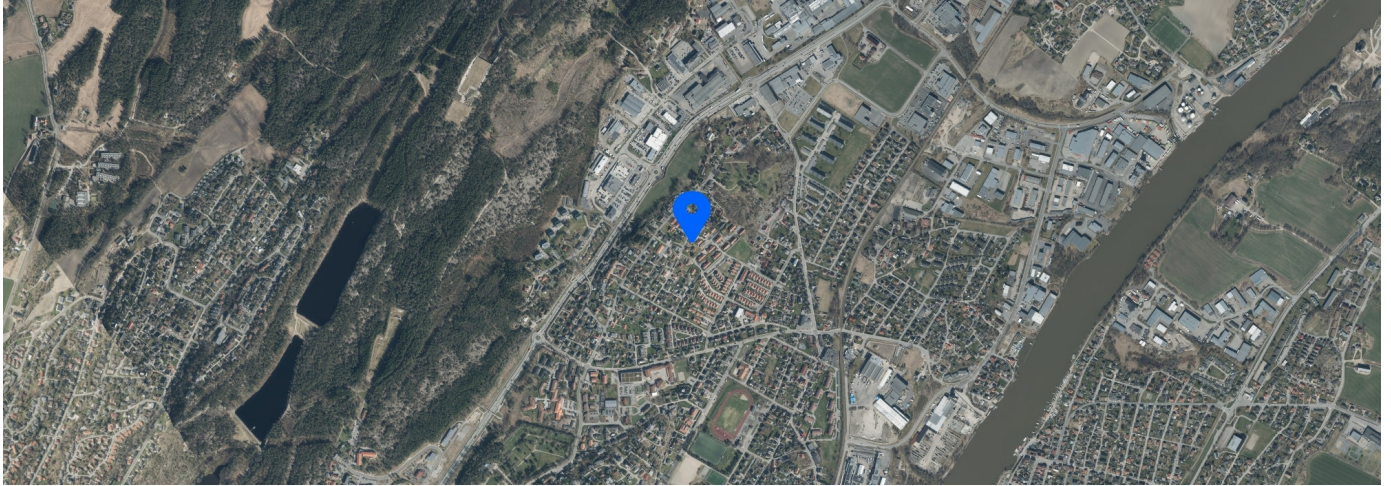
0%

43%

-  Leie Nord/Østgård
-  Fredrikstad/Sarpsborg
-  Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |





Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. juni 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 596 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Nellikbuen 21, 1617 FREDRIKSTAD

| Pålegg: | JA | NEI |
|--|----|-----|
| Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp: | X | |
| Separering av spillvann/overvann: | | X |
| Tilkobling til avløpsnett: | | X |
| Utkobling av septiktank: | | X |

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Reguleringsbestemmelser, endret reguleringsplan for

ROSELIA, Fredrikstad kommune - kommunedel Sentrum

Plan av 05.12.97

Rev.: 22.01.98

§ 1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense; en tykk, stiplet linje.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende reguleringsformål:
 - Byggeområder
 - boligformål (B1 – B15)
 - almennyttig formål (A1)
 - Offentlige trafikkområder
 - gate
 - gang- og sykkelveg
 - grøntrabatt
 - Fellesområder
 - Fellesareal; park, løkke, lek
 - Felles avkjørsel
- 1.3 Før utbygging skal kommunen godkjenne en plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt.

§ 2. Fellesbestemmelser

- 2.1 Det kreves utarbeidet en bebyggelsesplan for delområdene B1, B2, B3, B4, B5 før byggemelding av nybygg kan behandles. Bebyggelsesplan skal vise bebyggelsens form og volum og angi høyder. Den skal sikre en funksjonell standard for det vedtatte utbyggingsformål det gjelder adkomst, parkering, oppholdsarealer, sol- og lysforhold, fellesanlegg, lekeplasser m.v.
- 2.2 Gang- og sykkelveg skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende boligfelt.
- 2.3 Byggegrenser mot vei skal ikke noe sted være under 5 m.
- 2.4 Antall biloppstillingsplasser som skal opparbeides skal beregnes etter følgende norm:
 - for boliger større enn 80 m² (BRA): 2,0 plasser
 - for boliger mindre enn 80 m² (BRA): 1,5 plasser
- 2.5 Ubebygde deler av tomtegrunn og ubenyttet areal i trafikkområder skal gis en

tiltalende utforming og beplanting. Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

§ 3. Områder for boligformål, B1 – B15

- 3.1 I de enkelte delområder for boligbebyggelse skal man dekke pålagte krav til nærleke- og kvartalslekeplasser. Areal for nær- og kvartalslekeplasser skal være minst 50 m² per boenhet. Disse arealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene innenfor det enkelte delområde. For delområdene som er unntatt fra plankravet dekkes kravet til lekeareal innenfor areal til formål felles park, løkke, lek for delområdene i samsvar med plankartet.
- 3.2 Krav til biloppstillingsplasser skal dekkes i h.t. § 2.5 på de enkelte tomter/delområder.
- 3.3 Område B1 og B2
- I området tillates oppført bolighus med tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen skal ikke overstige en etasje med loftsetasje, og gesimshøyde må ikke overstige 3 m. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av delområdets samlede tomteareal.
- 3.4 Område B3
- I området tillates oppført boliger og garasjer i en gruppe etter tett- og lavprinsippet. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av delområdets samlede tomteareal. Bygninger tillates oppført i inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 6 m.
- 3.5 Område B4 og B5
- Innen området tillates oppført boliger i lavblokk eller i tett-lav utforming. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 27% av tomtens areal. Det tillates oppført bygninger 2 etasjer og i tillegg loftsetasje. Krav til biloppstillingsplasser skal dekkes på tomten enten ved parkeringsanlegg på marknivå, i kjeller eller ved en kombinasjon av disse. Minst 20% av tomtearealet skal opparbeides som hage.
- 3.6 Område B6, B7 og B14
- I området skal det oppføres eneboliger med tilhørende garasje. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 19%. Det kan oppføres bolighus i en etasje med loftetasje med maksimum gesimshøyde på 3 m. Møneretning skal være vist på plankartet. Sokkeletasje kan godkjennes innenfor delfelt B7.
- I delområdet B7 skal takvinkelen ligge mellom 27 og 40 grader.
- 3.7 Område B8, B9, B10, B11, B12 og B13
- Bebygde boligtomter. Tillbygg og garasjer/uthus kan tillates bygd innenfor rammen av et totalt bebygd areal (BYA) på 16% av tomtearealet.
- 3.8 Område B15
- I området tillates oppført boliger/kjedehus med tilhørende garasjer og uthus. Bebyggelsen skal ikke overstige en etasje med underetasje, og gesimshøyden må ikke overstige 3 m.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av delområdet samlede tomteareal

§ 4. Områder for allmennyttig formål, barnehage, A1

- 4.1 Ny bebyggelse skal være i 1 etasje med gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde maks 8 m.
- 4.2 Ny bebyggelse skal ha sadeltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
- 4.3 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av delområdet samlede tomteareal.
- 4.4 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de i planen viste byggegrenser.
- 4.5 Det skal anlegges parkeringsplass på tomten for barnehage med 16 plasser.
- 4.6 Den ubebygde delen av tomten for barnehage skal opparbeides etter en plan godkjent av kommunen.

§ 5. Fellesområder

- 5.1 Felles park-, løkke- og lekeareal.

Det avsatte areal benevnt lek/løkke/park på plankartet skal gis en landskapsmessig behandling. Ved beplantning og bearbeidelse som sikrer det egnet for lek, opphold og rekreasjon samt bidrar til at det fremstår som et klart parkmessig innslag i gatebildet.

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av lekearealene. Planen skal godkjennes av kommunen. Lekeområdet skal være ferdigstilt innen det første delområdet tas i bruk.

- 5.2 Felles avkjørsel

Bestemmelsene gjelder for fellesavkjørselene FA 1, FA 2 og FA 3.

FREDRIKSTAD KOMMUNE.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for "Gamle Glemmen".

Området reguleres til følgende formål

1. Byggeområder.
2. Landbruksområder.
3. Trafikkområder.
4. Friområder.
5. Fareområder.
6. Spesialområder.

AREALBRUK.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - Reguleringsformål)

1. Byggeområder.

1.1. Boliger.

- I områdene C, P, G, H, I, J, K, L og P skal det oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det i tillegg innredes til mindre næringsvirksomhet eller lokaler for sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for den øvrige bebyggelsen med hensyn til støy, trafikk, parkering og liknende.

1.2. Almennyttig formål.

- I området skal innredes kontorlokaler og menighetssenter for Gamle Glemmen menighet.

1.3. Offentlig formål.

- Området er tomt for Gamle Glemmen kirke. Arealet begrenset av stenvmur rundt kirken skal benyttes som gravlund.

2. Landbruksformål.

- Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til driften kan oppføres i området.
- Eksisterende driftsbygninger som nå ikke er i bruk kan tas i bruk til annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører sjenanse for omgivelsene med hensyn til støy, trafikk, forurensing og liknende, og som ikke medfører bygningsmessige endringer av bygningene.

3. Trafikkområder.

- I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger med fortau, gang- og sykkelveger, parkeringsplasser og private adkomstveger.
- For Kirkevegen gjennom bevaringsområdet skal nåværende utforming og utstrekning være gjeldende.

4. Friområder.

- Friområdene E og O skal benyttes til park.

5. Fareområder.

- Fareområde vest for område J er tomt for transformator.

6. Spesialområder.

6.1. Spesialområdet er vist på reguleringskartet med vertikal skrafur.
Området skal bevares på grunn av sin historiske, antikvariske og miljømessige verdi.

6.2. Bebyggelse innenfor planområdet.

- Bebyggelse som på plankartet er trukket med tykk strek skal bevares.
Disse bygningene inngår i planen med sin eksisterende utstrekning gesimshøyde, takform og etasjetall. Disse bygningene tillates ikke revet. Dersom de blir fjernet på grunn av brann eller annen totalskade, skal de gjenoppbygges på samme sted med samme materialer og eksteriørutforming som den opprinnelige bygningen.

- Bruken av bygningene skal ikke endres og arealbruken skal i hovedsak være uendret.
Bygningsrådet kan bare tillate endret bruk når det etter rådets skjønn ikke bryter med det bestående.

Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Innvendig kan bygningene moderniseres og forbedres teknisk.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses det eksisterende bygningsmiljø med hensyn til dimensjonering, utforming av dører og vinduer, materialvalg og farge. Bygningene skal tekkes med takstein og ha fasadekledning av trepanel. Bare heldekkende beis- og malingstyper er tillatt. Farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

- Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig belysning skal skje under hensyn til strøkets karakter.
- Det skal innhentes uttalelse fra de antikvariske myndigheter til alle byggemeldinger i området.

6.3. Åpne jordbruksarealer, parkområder og kirkegård.

Eksisterende trær, beplantninger og murer av verdi skal bevares. Nye beplantninger og utomhusanlegg skal gis en utforming som harmonerer med stedets karakter.

Det er ikke tillatt med større terrenginngrep eller utnyttelse av terrenget som i vesentlig grad endrer terrengets karakter og utseende.

Den nåværende kirkegården med sine gamle gravmonumenter skal i hovedsak bevares slik den er. Eventuelle endringsplaner skal forelegges riksantikvaren.

Gammel verneverdig veg mellom felt A og B skal bevares som i dag.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26).

a. Veger.

- Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på tiltalende måte.
- I området mellom frisisiktlinjen og vegen ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
- På gang- og sykkelveger kan utrykningsbiler og renovasjonsbiler tillates.
- Verneverdig veg mellom Kirkevegen og Rolvsøyveien skal nyttes som gang- og sykkelveg. Samtidig skal den være adkomstveg til de eiendommene som sokner til den i område A,B og D.
- Felles privat adkomstveg i felt C skal være felles for eiendommene Kirkeveien 104, 106 og 108.
- Felles privat adkomstveg fra Krikenveien i felt P skal være felles for tomt nr. 6,7 og 8

Felles privat adkomstveg fra Lislebyveien i felt L skal være felles for eiendommene Lislebyveien 208 og 210 og for gjenværende del av Krikenveien 2.

- Parkeringsplass, felt N, skal være parkeringsplass for kirken og menighetssenteret.

b. Bebyggelsens karakter.

- Bebyggelsen skal være frittliggende.
- Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og fasadeutførelse som harmonerer med strøkets karakter.
Bygningene skal ha saltak med takfall minimum 30° og tekkes med enkeltkrum takstein.

c. Bebyggelsens plassering og høyde.

- Bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på plankartet. Endringer, herunder 90° retningsendring på møne, kan tillates av bygningsrådet.
- Bebyggelsen skal oppføres i inntil 1 1/2 etasje med adgang til å innrede loft eller underetasje hvor det ligger til rette for det.
- Garasjer skal tilpasses bolighuset i materialbruk, form og farge.

d. Utnyttelsesgrad.

- Nye tomter kan bebygges med inntil 25% av tomtearealet. Hvor det for eksisterende bygninger er en større utnyttelsesgrad i dag, skal denne ikke økes.

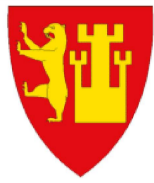
Ubebygde areal i byggeområder:

- De ubebygde områdene må gis en tiltalende form. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende på den offentlige ferdselen.
- Materialbruk, høyde, utforming og farge av forstøtningsmurer, gjerder og liknende skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesbestemmelser.

- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.
- Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og den bestemmelser.

07. januar 1986
Arkitektkontoret Børve og Borchsenius A/S.



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

| | | |
|--|-----------|-------------------------------|
| | GP | Blågrønn struktur |
| | | Naturområde |
| | | Turdrag |
| | | Friområde |
| | | Park |
| | | Kombinerte grønstrukturformål |

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

| | | |
|--|--|-----------|
| | | Forsvaret |
|--|--|-----------|

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

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

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

| | | |
|--|-----------|---|
| | | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| | | Farled |
| | SH | Småbåthavn |
| | | Naturområde |
| | FS | Friluftsonråde |

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

| | | |
|--|-------------|-------------------------------|
| | H410 | Krav vedrørende infrastruktur |
|--|-------------|-------------------------------|

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

| | | |
|--|-------------|----------------------------|
| | H810 | Krav om felles planlegging |
|--|-------------|----------------------------|

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

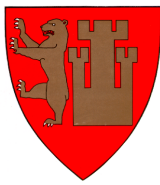
| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|--|----------|------------------------------|---------------|----------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg | (0000) | | | |
| Bebyggelse og anlegg | 0001 | | FFCC33 | 255-204-51 |
| Bebyggelse | 1100 | | FFFF33 | 255-255-51 |
| Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse | 1111 | | FFFF99 | 255-255-153 |
| Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse | 1112 | | FFFF33 | 255-255-51 |
| Bebyggelse-ekskebebyggelse | 1113 | | | |
| Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse | 1119 | | | |
| Fritidsbebyggelse | 1120 | | FFCC33 | 255-204-152 |
| Fritidsbebyggelse-frittgående | 1121 | | FFEEAE | 255-231-174 |
| Fritidsbebyggelse-konservert | 1122 | | FFCC33 | 255-204-152 |
| Fritidsbebyggelse-lei | 1123 | | | |
| Kjøsthus | 1124 | | | |
| Kommunehus | 1130 | Berufsformål | CC9999 | 204-153-0 |
| Kjøpesenter | 1140 | Kjøpesenter | CC99CC | 204-153-204 |
| Foretninger | 1150 | Foretninger | CCCCFF | 204-204-255 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 1160 | Tjenesteyting | FF9999 | 255-153-153 |
| Barnetunng | 1161 | Barnetunng | | |
| Utdanningsanlegg | 1162 | Utdanningsanlegg | | |
| Utdanningsanlegg | 1163 | Utdanningsanlegg | | |
| Kultur- og rekreasjonsanlegg | 1164 | Rekreasjonsanlegg | | |
| Foranstaltningsskole | 1165 | Foranstaltningsskole | | |
| Administrasjon | 1166 | Administrasjon | | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | 1169 | | | |
| Fritids- og turistformål | 1170 | Fritids- og turistformål | 9999CC | 153-153-204 |
| Uthvilsted | 1171 | Uthvilsted | | |
| Formyningsskole | 1172 | Formyningsskole | | |
| Campingplass | 1173 | Campingplass | | |
| Løype | 1174 | Løype | | |
| Rasteutrustning | 1200 | Rasteutrustning | CC9999 | 204-153-153 |
| Støttestruktur og masseuttak | 1201 | Støttestruktur og masseuttak | | |
| Næringsbebyggelse | 1300 | Næringsbebyggelse | 99FF66 | 153-152-255 |
| Kontor | 1310 | Kontor | CC99FF | 204-153-255 |
| Handelsanlegg | 1320 | Handelsanlegg | | |
| Bevilling | 1330 | Bevilling | | |
| Industri | 1340 | Industri | CC99FF | 204-153-255 |
| Lager | 1350 | Lager | | |
| Berestasjon/vegvesenforbygg | 1360 | Berestasjon/vegvesenforbygg | | |
| Annen næring | 1390 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Uthvilsted | 1400 | Uthvilsted | 99CC33 | 153-204-0 |
| Skolebygg | 1410 | Skolebygg | | |
| Skolebygg | 1420 | Skolebygg | | |
| Utdanningsanlegg | 1430 | Utdanningsanlegg | 9999CC | 153-153-0 |
| Næringsanlegg | 1440 | Næringsanlegg | 99CC33 | 153-204-0 |
| Gutubane | 1450 | Gutubane | CCFF33 | 204-255-51 |
| Motortrafikk | 1460 | Motortrafikk | 9999CC | 153-153-0 |
| Skolebuss | 1470 | Skolebuss | | |
| Andre utvilsted | 1480 | | 99CC33 | 153-204-0 |
| Andre typer bebyggelse og anlegg | 1500 | | FF9933 | 255-153-51 |
| Godsterrast | 1510 | Godsterrast | | |
| Godsterrast | 1520 | Godsterrast | | |
| Energiutrustning | 1510 | Energiutrustning | | |
| Fjernvarmeanlegg | 1520 | Fjernvarmeanlegg | | |
| Vindkraftanlegg | 1530 | Vindkraftanlegg | | |
| Vann- og avløpsanlegg | 1540 | Vann- og avløpsanlegg | | |
| Vannforsyningsanlegg | 1541 | Vannforsyningsanlegg | | |
| Avløpsanlegg | 1542 | Avløpsanlegg | | |
| Reinrenningsanlegg | 1543 | Reinrenningsanlegg | | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | 1550 | | | |
| Telekommunikasjonsanlegg | 1570 | Telekommunikasjonsanlegg | | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | 1590 | Øvrige anlegg | | |
| Uteoppholds | 1600 | Uteoppholds | 99CC33 | 153-204-153 |
| Løype | 1610 | Løype | | |
| Gårdsplass | 1620 | Gårdsplass | | |
| Parkeplass | 1630 | Parkeplass | | |
| Annen utvilsted | 1640 | | | |
| Øst- og urnelund | 1700 | Øst- og urnelund | CC9999 | 204-153-153 |
| Krebstunng | 1710 | | | |
| Nærvedige bygg og anlegg for gran- og urnelund | 1720 | | | |
| Kombinert bebyggelse og anlegg | 1800 | | FFCC33 | 255-204-0 |
| Bebyggelse | 1801 | | FFFF33 | 255-255-51 |
| Bebyggelse | 1802 | | CCCCFF | 204-204-255 |
| Bebyggelse | 1803 | | FF9999 | 255-153-153 |
| Bebyggelse | 1804 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Foretning | 1810 | | CCCCFF | 204-204-255 |
| Foretning | 1811 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Foretning | 1812 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Foretning | 1813 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Foretning | 1814 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Nærings | 1820 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Nærings | 1821 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Nærings | 1822 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Nærings | 1823 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Nærings | 1824 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Kontor | 1830 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Kontor | 1831 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Øst- og urnelund | 1900 | | FFCC33 | 255-204-0 |

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|--|----------|----------|---------------|----------------|
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | (2000) | | | |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (andre) | 2001 | | 999999 | 153-153-153 |
| Vei | 2010 | | CCCCCC | 204-204-204 |
| Kjøring | 2011 | | | |
| Fortau | 2012 | | FFCC33 | 255-204-204 |
| Torg | 2013 | | | |
| Gøytunng | 2014 | | FFCC33 | 240-211-219 |
| Gang-rykkelogg | 2015 | | | |
| Gang-rykkelogg | 2016 | | | |
| Sykkelrykkelogg | 2017 | | | |
| Annen veggrunn - teknisk anlegg | 2018 | | 999999 | 153-153-153 |
| Annen veggrunn - granstein | 2019 | | 999999 | 153-153-153 |
| Bane (nærere angitt banelinje) | 2020 | | CC9966 | 204-153-152 |
| Trase for jernbane | 2021 | | | |
| Trase for sporvegfundament | 2022 | | | |
| Trase for tullebane | 2023 | | | |
| Stasjonsformålbygg | 2024 | | | |
| Holdesjassplass | 2025 | | | |
| Lokaltogstasjon | 2026 | | | |
| Telesjassplass | 2027 | | | |
| Annen bangrunn - teknisk anlegg | 2028 | | | |
| Annen bangrunn - granstein | 2029 | | 999966 | 153-153-152 |
| Lufthavn | 2030 | | 999999 | 153-153-153 |
| Lufthavn - landingsbane | 2031 | | | |
| Lufthavn - terminalbygg | 2032 | | | |
| Lufthavn - passasjerterminal | 2033 | | | |
| Landingsplass for helikopter | 2034 | | | |
| Havn | 2040 | | 99CC33 | 153-204-204 |
| Kal | 2041 | | | |
| Havneområde | 2042 | | | |
| Havneområde | 2043 | | | |
| Hovednett for sykkel | 2050 | | FFCC33 | 255-204-204 |
| Kulelednett | 2060 | | CC9966 | 204-153-152 |
| Kulelednett | 2070 | | | |
| Kulelednett | 2071 | | | |
| Kulelednett | 2072 | | | |
| Kulelednett | 2073 | | | |
| Parkeringsplass | 2074 | | 999999 | 153-153-153 |
| Parkeringsplass | 2080 | | | |
| Parkeringsplass | 2090 | | | |
| Parkeringsplass | 2091 | | | |
| Parkeringsplass | 2092 | | | |
| Parkeringsplass | 2093 | | | |
| Parkeringsplass | 2094 | | | |
| Parkeringsplass | 2095 | | | |
| Parkeringsplass | 2096 | | | |
| Parkeringsplass | 2097 | | | |
| Parkeringsplass | 2098 | | | |
| Parkeringsplass | 2099 | | | |
| Parkeringsplass | 2100 | | FFCC33 | 255-204-204 |
| Parkeringsplass | 2110 | | | |
| Parkeringsplass | 2120 | | | |
| Parkeringsplass | 2130 | | | |
| Parkeringsplass | 2140 | | | |
| Parkeringsplass | 2150 | | | |
| Parkeringsplass | 2160 | | | |
| Parkeringsplass | 2170 | | | |
| Parkeringsplass | 2180 | | | |
| Parkeringsplass | 2190 | | | |
| Parkeringsplass | 2200 | | CCCCCC | 204-204-204 |
| Parkeringsplass | 2210 | | CCCCCC | 204-204-204 |
| Parkeringsplass | 2220 | | CCCCCC | 204-204-204 |
| Parkeringsplass | 2230 | | FFCC33 | 255-204-153 |

GRØNNSTRUKTUR

| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|------------------|----------|----------|---------------|----------------|
| 3. Grønnstruktur | (3000) | | | |
| Grønnstruktur | 3001 | | 99FF99 | 153-255-153 |
| Naturområde | 3002 | | | |
| Tunng | 3003 | | | |
| Tunng | 3004 | | | |
| Tunng | 3005 | | | |
| Tunng | 3006 | | | |
| Tunng | 3007 | | | |
| Tunng | 3008 | | | |
| Tunng | 3009 | | | |
| Tunng | 3010 | | | |
| Tunng | 3011 | | | |
| Tunng | 3012 | | | |
| Tunng | 3013 | | | |
| Tunng | 3014 | | | |
| Tunng | 3015 | | | |
| Tunng | 3016 | | | |
| Tunng | 3017 | | | |
| Tunng | 3018 | | | |
| Tunng | 3019 | | | |
| Tunng | 3020 | | | |
| Tunng | 3021 | | | |
| Tunng | 3022 | | | |
| Tunng | 3023 | | | |
| Tunng | 3024 | | | |
| Tunng | 3025 | | | |
| Tunng | 3026 | | | |
| Tunng | 3027 | | | |
| Tunng | 3028 | | | |
| Tunng | 3029 | | | |
| Tunng | 3030 | | | |
| Tunng | 3031 | | | |
| Tunng | 3032 | | | |
| Tunng | 3033 | | | |
| Tunng | 3034 | | | |
| Tunng | 3035 | | | |
| Tunng | 3036 | | | |
| Tunng | 3037 | | | |
| Tunng | 3038 | | | |
| Tunng | 3039 | | | |
| Tunng | 3040 | | | |
| Tunng | 3041 | | | |
| Tunng | 3042 | | | |
| Tunng | 3043 | | | |
| Tunng | 3044 | | | |
| Tunng | 3045 | | | |
| Tunng | 3046 | | | |
| Tunng | 3047 | | | |
| Tunng | 3048 | | | |
| Tunng | 3049 | | | |
| Tunng | 3050 | | | |
| Tunng | 3051 | | | |
| Tunng | 3052 | | | |
| Tunng | 3053 | | | |
| Tunng | 3054 | | | |
| Tunng | 3055 | | | |
| Tunng | 3056 | | | |
| Tunng | 3057 | | | |
| Tunng | 3058 | | | |
| Tunng | 3059 | | | |
| Tunng | 3060 | | | |
| Tunng | 3061 | | | |
| Tunng | 3062 | | | |
| Tunng | 3063 | | | |
| Tunng | 3064 | | | |
| Tunng | 3065 | | | |
| Tunng | 3066 | | | |
| Tunng | 3067 | | | |
| Tunng | 3068 | | | |
| Tunng | 3069 | | | |
| Tunng | 3070 | | | |
| Tunng | 3071 | | | |
| Tunng | 3072 | | | |
| Tunng | 3073 | | | |
| Tunng | 3074 | | | |
| Tunng | 3075 | | | |
| Tunng | 3076 | | | |
| Tunng | 3077 | | | |
| Tunng | 3078 | | | |
| Tunng | 3079 | | | |
| Tunng | 3080 | | | |
| Tunng | 3081 | | | |
| Tunng | 3082 | | | |
| Tunng | 3083 | | | |
| Tunng | 3084 | | | |
| Tunng | 3085 | | | |
| Tunng | 3086 | | | |
| Tunng | 3087 | | | |
| Tunng | 3088 | | | |
| Tunng | 3089 | | | |
| Tunng | 3090 | | | |
| Tunng | 3091 | | | |
| Tunng | 3092 | | | |
| Tunng | 3093 | | | |
| Tunng | 3094 | | | |
| Tunng | 3095 | | | |
| Tunng | 3096 | | | |
| Tunng | 3097 | | | |
| Tunng | 3098 | | | |
| Tunng | 3099 | | | |



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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