






# Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig  
 Nellikbuen 23, 1617 FREDRIKSTAD  
 FREDRIKSTAD kommune  
 gnr. 203, bnr. 596  
 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 20043-1929

Referansenummer: PR1402

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Nedre Glomma Takst AS

### Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av del av vertikaldelt tomannsbolig på to plan. Eier har også en bod i felles uthus og carportplass med elbil lader i felles carportanlegg, her er det også en felles bod. Huset har en normalt bra standard. Treplating ved inngang på ca. 9 m<sup>2</sup>, balkong i 1.et. på ca. 9 m<sup>2</sup> og terrasse i bakkant på ca. 23 m<sup>2</sup>. Varmekabler i det meste av u.et.

Huset virker bra vedlikeholdt. Takstein er spylt og impregnert i år. Terrassegulvet i bakkant er pusset og behandlet i 2023. Nytt terrassegulv på balkong 1.et. med dryppstopp under i år. Parkettgulver i 1.et. er fra 2020. Stort sett er alle overflater på vegger og i taker inne malt 2020. Kjøkken er oppgradering 2022. Jeg fant ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

## Del av tomannsbolig - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Sutaksplater til undertak. Blåst opp isolasjon. Bra utluftet.

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Takstein er vasket og impregnert i år i følge eier.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Luftehatt. Stigetrinn til pipe. Snøfangere i front.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende trekledning.

Vinduer med tolags isolerglass. 1 nytt vindu soverom u.et. et på kjøkken fra 2022 (var ikke vindu her tidligere). Malt inngangsdør. Terrassedør med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Treplating ved inngang på ca. 9 m<sup>2</sup>. Dryppstopp over.

Terrasse på ca. 23 m<sup>2</sup> bakkant. Terrassegulv er pusset og behandlet i år. Ny trapp ned til terreng.

Balkong på ca. 9 m<sup>2</sup> i 1.et. Rekkverk med stående sprett. Nytt terrassegulv og dryppstopp under. Deler er overbygd.

Carport med fellesbod. Eier har elbil lader her. Felles bod her, til. f.eks. vinterhjul.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Tapet og malte vegger. Fliser, belegg og parkett og bordgulver. Malte plater og malte taker.

Parkettgulv 1.et. fra 2020. Vegger og taker er malt av malerfirma 2020 i følge eier.

Etasjeskille i tre. Betongdekke i u.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elementpipe. Feieluke i hallen u.et. Peisovn i stue som er hengt på pipe fra 2021. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Oppdaget ingen unormal fukt i u.et. under befaringen. Boret hull i ytterhjørne bakkant, tørt i vegg der.

Malt tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom. Stort sett originalt. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett med mye utstyr, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. To sluk i gulv med synlig membran. Bra fall på gulvet. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Det er luke i vegg hall. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte vegger, parkett på gulv, malte plater i tak. Noe original innredning og noe fra 2022. Laminat benkeplater fra 2022. Integrert induksjon platetopp fra 2022, stekeovn fra 2022 og oppvaskmaskin. Kum og kran fra 2022. Ny ventilator 2022 med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.et. Malte vegger, malte plater i tak, belegg på gulv fra 2020. Wc og innredning med vask. Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning bak badet i u.et. Stoppekran og vannmåler i skapet.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter bak luke i hallen og fra sluk.

Varmtvannstank på ca. 200 liter på bad u.et. Det er sluk her.

Balansert ventilasjon fra Villavent. Filter byttet desember 2023 i følge eier. Hadde service 2022.

El.bil lader i carport fra 2022, eiere har dokumentasjon.

Varmekabler i u.et. i følge sist salg (ikke i bod).

Varmepumpe 2021, eiere har dokumentasjon.

Downlights, eiere har dokumentasjon.

Sentralstøvsuger er ikke i bruk.

El.skapet står i bod/gang u.et. 25 amp hovedsikring, 11 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon på hva som er gjort i hennes eietid.

6 kg brannslukningsapparat fra 2016. Røykvarsler er i orden.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget står sannsynligvis på oppfylte masser. Bygget virker stabilt.

Det er sannsynligvis lagt ned drenering på vanlig måte. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten.

Sannsynligvis lettklinkermur. Ingen synlige skader.

Eiendommen ligger like utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred henhold til kommuneplan/NVE.

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

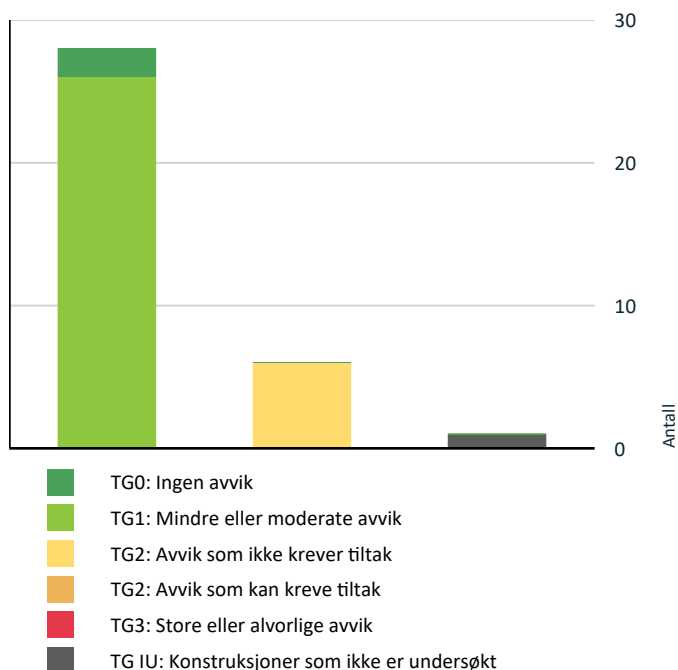
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

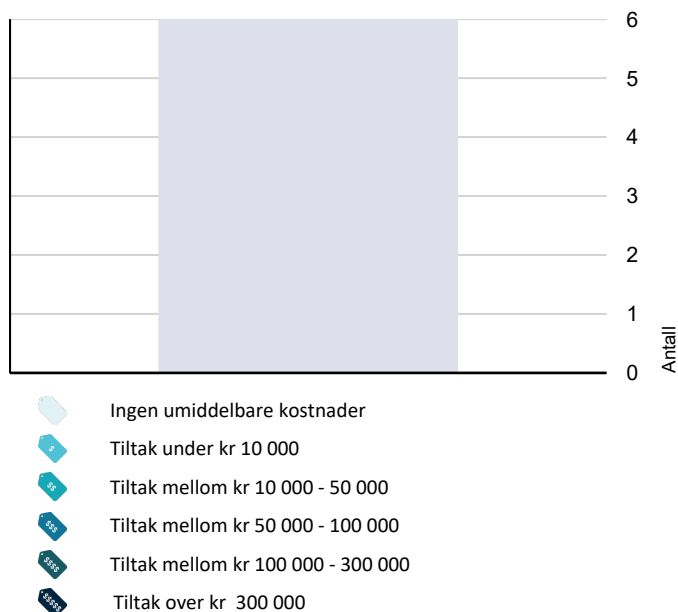
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er bare det som hører til denne andelen som er sjekket, det som i hovedsak sameie har ansvaret for er ikke sjekket.

## Oppsummering av avvik

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

### Del av tomannsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## DEL AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Tatt ut ved sist salg

### Standard

Eiendommen består av del av vertikaldelt tomannsbolig på to plan. Eier har også en bod i felles uthus og carportplass med elbil lader i felles carportanlegg, her er det også en felles bod. Huset har en normalt bra standard. Treplattning ved inngang på ca. 9 m<sup>2</sup>, balkong i 1.et. på ca. 9 m<sup>2</sup> og terrasse i bakkant på ca. 23 m<sup>2</sup>. Varmekabler i det meste av u.et.

### Vedlikehold

Huset virker bra vedlikeholdt. Takstein er spylt og impregnert i år. Terrassegulvet i bakkant er pusset og behandlet i 2023. Nytt terrassegulv på balkong 1.et. med dryppstopp under i år. Parkettgulver i 1.et. er fra 2020. Stort sett er alle overflater på vegger og i taker inne malt 2020. Kjøkken er oppgradering 2022. Jeg fant ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Takstein er vasket og impregnert i år i følge eier.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Luftehatt. Stigetrinn til pipe. Snøfangere i front.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende trekledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak. Sutaksplater til undertak. Blåst opp isolasjon. Bra utluftet.

### Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass. 1 nytt vindu soverom u.et. et på kjøkken fra 2022 (var ikke vindu her tidligere). Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

### Dører

Malt inngangsdør. Terrassedør med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattning ved inngang på ca. 9 m<sup>2</sup>. Dryppstopp over.

Terrasse på ca. 23 m<sup>2</sup> bakkant. Terrassegulv er pusset og behandlet i år. Ny trapp ned til terreng.

Balkong på ca. 9 m<sup>2</sup> i 1.et. Rekkverk med stående sprett. Nytt terrassegulv og dryppstopp under. Deler er overbygd.

### Andre utvendige forhold

Carport med fellesbod. Eier har elbil lader her. Felles bod her, til. f.eks. vinterhjul.

# Tilstandsrapport



Carportplass i felles carportanlegg.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Tapet og malte vegger. Fliser, belegg og parkett og bordgulver. Malte plater og malte taker.  
Parkettgulv 1.et. fra 2020. Vegger og taker er malt av malerfirma 2020 i følge eier.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Betongdekke i u.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjvhetter eller knirk under befaringen.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Feielluke i hallen u.et. Peisovn i stue som er hengt på pipe fra 2021. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Oppdaget ingen unormal fukt i u.et. under befaringen. Boret hull i ytterhjørne bakkant, tørt i vegg der.

### TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Stort sett originalt. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett med mye utstyr, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. To sluk i gulv med synlig membran. Bra fall på gulvet. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Det er luke i vegg hall. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malte plater i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på veggfliser og membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulvet. Varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på fliser, membran og varmekabler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To sluk i gulv med synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett med mye utstyr, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Malte vegger, parkett på gulv, malte plater i tak. Noe original innredning og noe fra 2022. Laminat benkeplater fra 2022. Integrrert induksjon platetopp fra 2022, stekeovn fra 2022 og oppvaskmaskin. Kum og kran fra 2022. Ny ventilator 2022 med avtrekk ut.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ny ventilator 2022 med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Malte vegger, malte plater i tak, belegg på gulv fra 2020. Wc og innredning med vask. Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning bak badet i u.et. Stoppekran og vannmåler i skapet.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter bak luke i hallen og fra sluk.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon fra Villavent. Filter byttet desember 2023 i følge eier. Hadde service 2022.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter på bad u.et. Det er sluk her.

### TG 1 Andre installasjoner

El.bil lader i carport fra 2022, eiere har dokumentasjon. Varmekabler i u.et. i følge sist salg (ikke i bod). Varmepumpe 2021, eiere har dokumentasjon. Downlights, eiere har dokumentasjon.

### TG IU Andre installasjoner - 2

Sentralstøvsuger er ikke i bruk.

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

El.skapet står i bod/gang u.et. 25 amp hovedsikring, 11 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon på hva som er gjort i hennes eietid.

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

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg brannslukningsapparat fra 2016. Røykvarsler er i orden.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget står sannsynligvis på oppfylte masser. Bygget virker stabilt.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er sannsynligvis lagt ned drenering på vanlig måte. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Sannsynligvis lettklinkermur. Ingen synlige skader.

### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger like utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred henhold til kommuneplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

# Bygninger på eiendommen

## Felles uthus



### Anvendelse

### Byggeår

2007

### Standard

Bod i felles uthus.

### Vedlikehold

### Kommentar

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

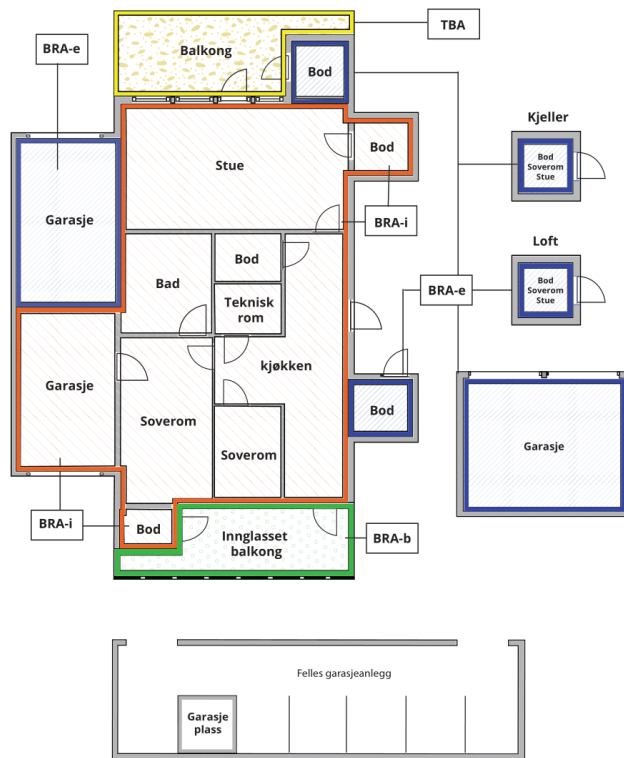
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Del av tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	52			52	9
1. Etasje	54			54	32
<b>SUM</b>	<b>106</b>				<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>106</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Walk-in closet , Bod		
1. Etasje	Kjøkken , Stue , Toalettrom , Soverom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Kommentar:

Kommentar: Det er satt inn vindu på kjøkkenet, dette er ikke søkt om i følge eier.

## Felles uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Del av tomannsbolig	103	3
Felles uthus	0	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Monica Harstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	203	596		0	4182.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nellikbuen 23

### Hjemmelshaver

Roselia III Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ROSELIA III BORETTSLAG	987424826			Harstad Monica

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

5

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og butikk. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder. Fin utsikt.

### Adkomstvei

Offentlig/privat.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

Dette er ikke sjekket.

### Om tomten

Utvendige fellesarealer. Asfaltert til inngang. Parkering i feller carportanlegg eller på felles parkeringsplass. Fin utsikt.

### Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2024		Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer	26.08.2024		Gjennomgått	12	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PR1402>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240193		
Adresse	Nellikbuen 23				
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?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Monica	Etternavn	Harstad		

## 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 soppskader?**

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

Home sweet home malerfirma,og Comfort rørlegger Fredrikstad

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt gulvbelegg , tilkobling av wc og vask på toalett rom i 2 etg.

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**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

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  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  
Nytt terassegulv og dryppstopp utført 2022 , egeninnsats på minste veranda i 2 etg. samt pusset ned eksisterende terassegulv på stor veranda i 2 etg.
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  
Storm elektro, Ac senteret og Elektikertjenesten  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  
El bil lader i carport 2022, Varmepumpe 2021 integrerte spotter i tak stue 2023
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Boligmappa
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar Servise av varmpumpe i 2023
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar utført i 2022 Storm elektro.
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

**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

### **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 egenerklærings skjema. 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 egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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](https://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

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:20.08.2024 kl.  
11.42

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.

#### HJEMMELSOPLYSNINGER

##### 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 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 203 BNR: 596
2024/769632-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED 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:

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	203	596	0	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](http://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

TINGLYST

26 JAN. 2005

Skjøte<sup>1)</sup>

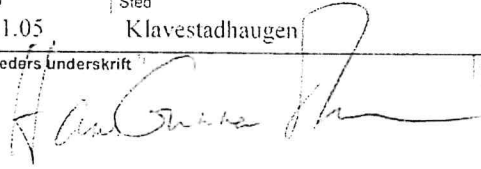

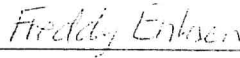
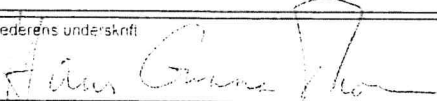
Returneres til  
Planbo Eiendomsmegling AS  
Pb 114  
1740 Borgenhaugen

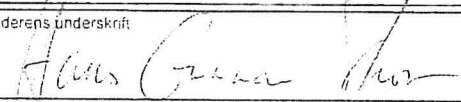
FREDRIKSTAD TINGRETT  
DAGBOKNR. 1067

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>d)</sup>							
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festennr	Seksjonsnr	Ideell andel	
0106	Fredrikstad	203	596				
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn				<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Overdragelsen omfatter transport av festeretten				<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale				<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja		
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser				<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja		
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører eller avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d				<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhet							
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd							
Bruk av grunn							
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig <input type="checkbox"/> F Fritids-feriendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet							
Type bolig							
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input checked="" type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet							
2. Kjøpesum							
kr						Utløst til salg på det frie marked	
						<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype							
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave(heilt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet							
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte							
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>e)</sup>							
kr -10 300 000,00							
4. Overdras fra							
Fødselsnr./Org nr. <sup>f)</sup>	Navn					Ideell andel	
983892876	Faktor - Holding AS					1/1	
5. Til							
Fødselsnr./Org nr. <sup>g)</sup>	Navn					Fast bosatt i Norge	Ideell andel
987424826	Roselia III borettslag					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
6. Særskilte avtaler							
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses							
<p>Doknr. 1067 Tinglyst 26 01 2005 Emb. 088 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p>							
Dato	Uttederens underskrift						
19.1.05							

SignForm 03/2004

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) 1.gangs oppføring		
<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>51</sup></b> 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	
<b>8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>51</sup></b>		
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.		
<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Dato	Sted	
19.1.05	Klavestadhaugen	
Utsteders underskrift <sup>51</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	Hans Gunnar Thorsen	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>51</sup> 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. 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 tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr 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 gifte/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 bli gjort 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		
SF0214 Elektronisk utgave	Skjøte	Side 3 av 3

TINGLYST <sup>3b</sup>

26 JAN. 2005

**Festekontrakt**

Returneres til:

 Planbo Eiendomsmegling AS  
 Pb 114

1740 Borgenhaugen

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

FREDRIKSTAD TINGLINGS-

DAGBOK NR. 1067

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn				
0106	Fredrikstad	203	596		
Beskaffenhetsnummer		Tomteverdi			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <sup>1)</sup> <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd		1 100 000,-			
Hva skal grunnen brukes til?					
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids- eiendom	<input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei
<input type="checkbox"/> A Annet					

2. Bortfestes av		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	
983892876	Faktor - Holding AS	1/1

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	
987424826	Roselia III Borettslag	1/1

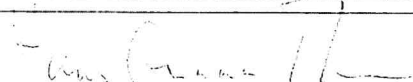
4. Festeavgift pr. år
kr 36 000,- kroner trettisekstusen

5. Festetid
Antall år: _____ Regnet fra - dato: _____ til den sies opp av fester

6. Panterett for festeavgiften <sup>3)</sup>
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 <sup>4)</sup>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
1. 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	Utsteders underskrift
18.1.05	

8. Rettigheter og vilkår	
Festekontrakten er i samsvar med	<input type="checkbox"/> Kartforretning/malebrev <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
Regulering av festeavgift	
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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Vilkår til fordel for panthaverne	<p>Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt.</li> <li>tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.</li> <li>bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.</li> </ol>
Omkostninger	<p>Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:</p> <p>Fester</p> <p>(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).</p>
Twister etc.	<p>Eventuelle tvister som måtte utspinne 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 verneting.</p> <p>Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.</p>
Elektronisk kommunikasjon.	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	

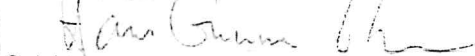
Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysningsgjennpart.

9. Underskrifter

Sted, dato

Klavestadhaugen 18.1.2005

Bortfesterens underskrift



Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Hans Gunnar Thorsen

Sted, dato

Klavestadhaugen 18.1.2005

Festers underskrift



Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

John Karlsen, Odd Lunde



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	Bnr: 596	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Nellikbuen 21 ▼		
Areal:	4182.4	m <sup>2</sup> *	
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:

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

\*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 tilfredsstill 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.

# Kommuneplan

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

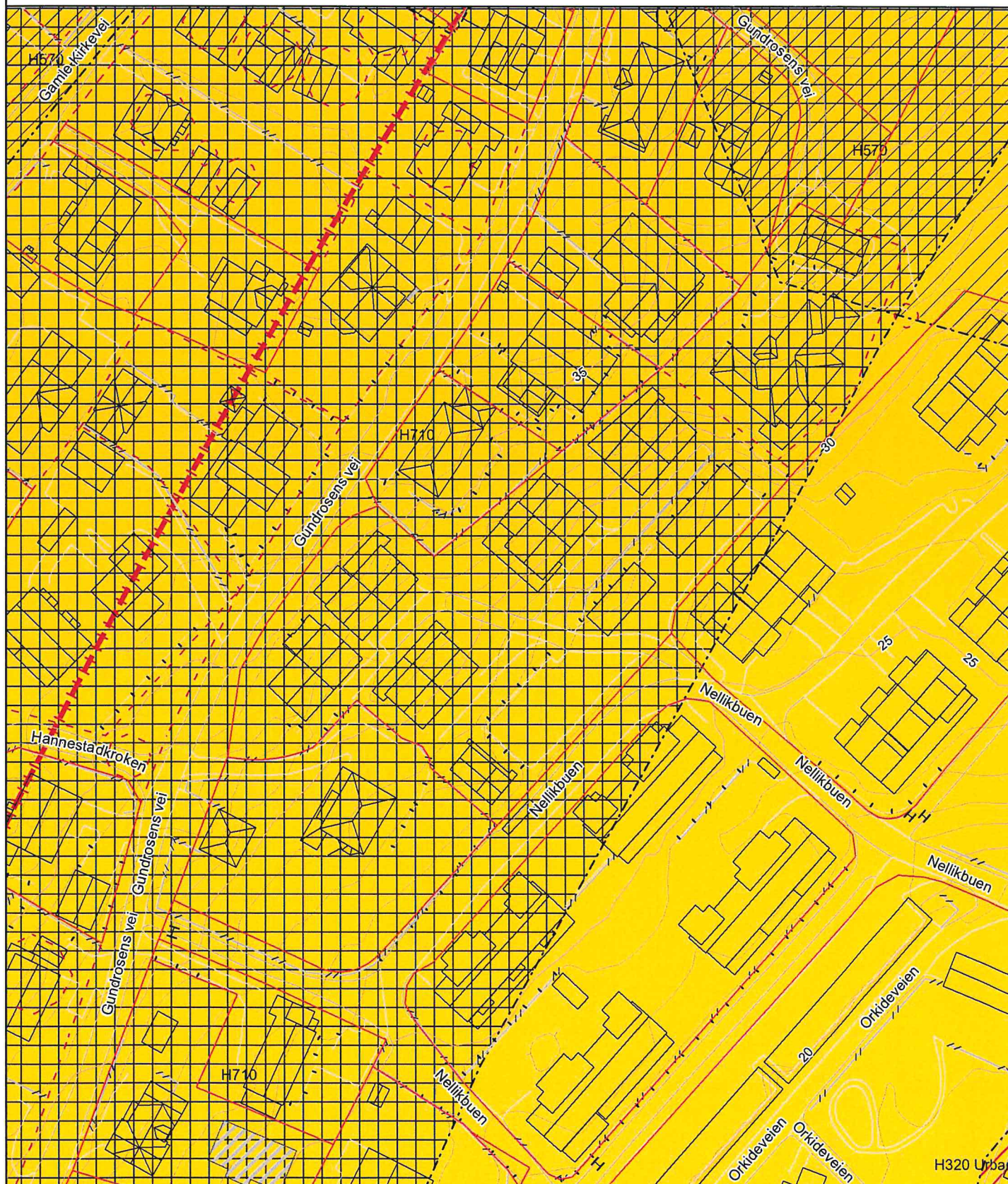
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-06-18



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.





R

A

**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 stenmur 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 forstøttingsmurer, 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 frisiktlinjen 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.

## 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 tiliggende 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 m<sup>2</sup> (BRA): 2,0 plasser
  - for boliger mindre enn 80 m<sup>2</sup> (BRA): 1,5 plasser
- 2.5 Ubebygde deler av tomtgrunn 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 m<sup>2</sup> 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 gasjer 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 gasjer/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 gasjer 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 allmenntilgjengelig 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.

## 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.



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 eiketær 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 NÆRHEITEN 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

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

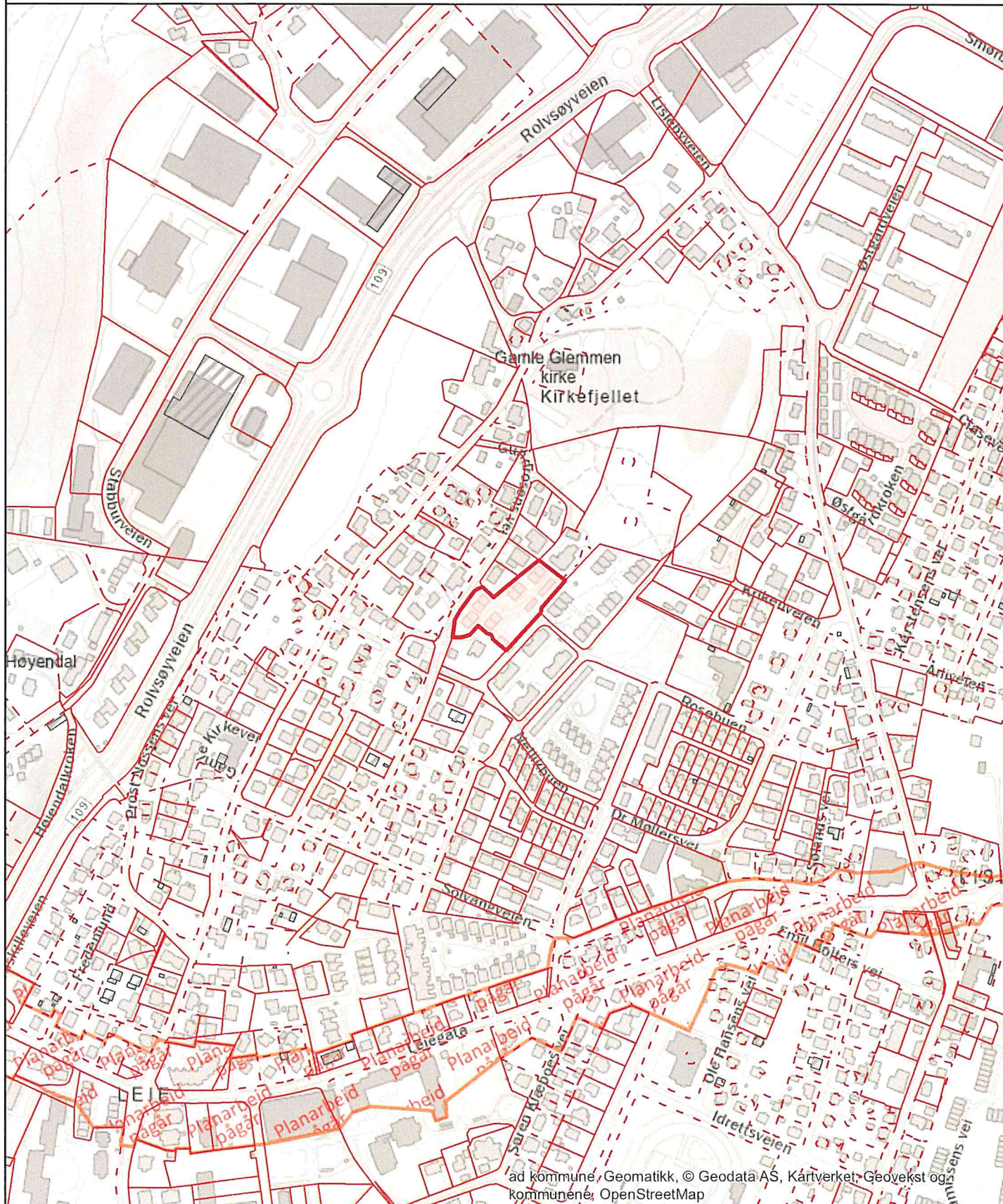
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-06-18



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











# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 18.6.2024

## Areal og koordinater:

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

# Grensepunkt rapport

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	612373.769587	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	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknað
<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, vertikal delt	FA - Ferdigattest
23733579	0	121 - Tomannsbolig, vertikal delt	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"/>

### Bygningsstatshistorikk

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
--------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

18.06.2024



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	Aft. 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	Aft. 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



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

Delegersaksnr.  
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*

**Stavlund AS**

v/Ingeborg Holten Hjemdal  
Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD  
Telefon: 98880736

8031684

3618/5

04.09.24

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 03.09.24.

Boligselskap: 3618 Roselia Iii Borettslag  
Organisasjonsnr: 987.424.826  
Andelseier: Monica Harstad  
Leieobjektnr: 5  
Adresse: Nellikbuen 23, 1617 FREDRIKSTAD  
Andelsnummer: 5  
Borettsinnskudd: kr 595.000,-  
Hjemmeside: Ingen

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
--------	------	-----------	-------------	----------------	---------------------------	---------------	-------

Ingen lån registrert for selskap

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:****Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 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](mailto: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	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	77,-	0,-	11.170,-	43.668,-

Festetomt utgjør 0 kr av boligens formuesverdi og 43 668 kr av gjeld.

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
Ingen lån registrert for leilighet				

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 21.12.2015

**Kapitalkostnader**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Charlotte Larsen tlf.69 30 03 83 ev. pr. e-post: [camilla.charlotte.larsen@obos.no](mailto: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](mailto:397ander@gmail.com) og melding om salg sendes til Avdeling Eierskifte pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto: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](mailto: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](http://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.

Vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS



# 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 forslåtte 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 budsjettert 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 budsjettert 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 budsjettert med 57 200 mot fjorårets virkelige kostnad 48 981.

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert 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

- oppfylder 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 avvirket.



### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>195 403</b>	<b>203 314</b>	<b>195 403</b>	<b>111 695</b>
<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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-83 708</b>	<b>-7 911</b>	<b>9 174</b>	<b>27 832</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>111 694</b>	<b>195 403</b>	<b>204 577</b>	<b>139 527</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	504 000	482 200	504 000	546 000
Andre inntekter		0	836	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>504 000</b>	<b>483 036</b>	<b>504 000</b>	<b>546 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-593 034</b>	<b>-495 703</b>	<b>-494 826</b>	<b>-522 718</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-89 034</b>	<b>-12 667</b>	<b>9 174</b>	<b>23 282</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	774	205	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>774</b>	<b>205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-88 259</b>	<b>-12 462</b>	<b>9 174</b>	<b>23 282</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-88 259	-12 462		

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

**BALANSE**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	504 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>504 000</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 600
Påløpte feriepenger	-1 325
Arbeidsgiveravgift	-8 309
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 234</b>

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 150</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-139 999</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-153 457</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	714
Andre renteinntekter	60
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>774</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	19 526 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>19 526 500</b>

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>106 370</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-4 551</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-5 950 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 950 000</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-187
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-187</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 325
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 325</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 950 000
<b>TOTALT</b>	<b>5 950 000</b>

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

Bygninger	19 526 500
<b>TOTALT</b>	<b>19 526 500</b>

## 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](mailto: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.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Knut Viggo Andersen er foreslått valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ole Erik Stordahl og Trine Hansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**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

# 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 forslåtte 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/

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

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 følger 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 besluttet 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 fellesgjelden 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 Oppløsning 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.

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

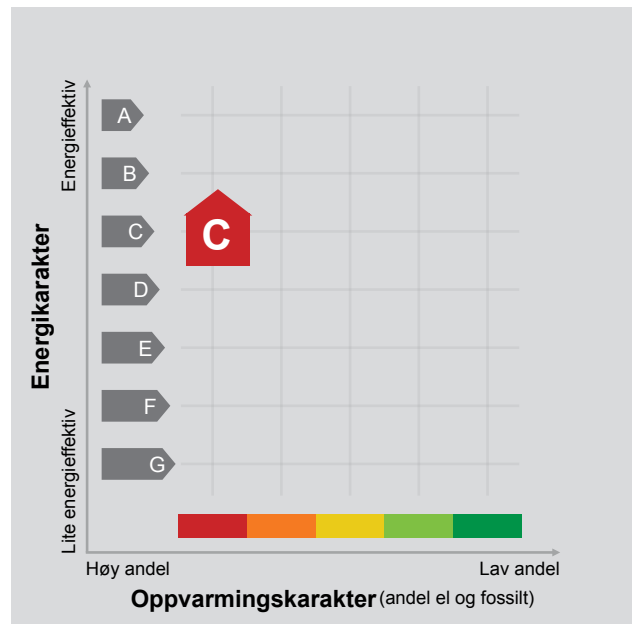
Husordenen skal sikre beboernes ro, orden og trivsel.

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. Borettslaga 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 m<sup>2</sup> 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.

# ENERGIATTEST

Adresse	Nellikbuen 23
Postnummer	1617
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	596
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23733579
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19669
Dato	04.09.2024



**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](http://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 energi merke.

Energi merkingen 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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2007
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	106
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 varmelementer 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 8: 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 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: 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 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: 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 13: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: 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. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 16: 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 17: 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.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: 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.

### **Tiltak 19: 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.

# Nabolagsprofil

Nellikbuen 23 - Nabolaget Leie Nord/Østgård - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Årliveien	6 min	🚶
Linje 110, 120	0.4 km	
Lisleby fergeleie	21 min	🚶
Linje 804	1.5 km	
Fredrikstad bussterminal	7 min	🚌
Totalt 29 ulike linjer	3.5 km	
Fredrikstad stasjon	9 min	🚶
Linje RE20, RX20	4.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 40 min	✈️

## Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
496 elever, 28 klasser	0.7 km	
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚌
455 elever, 26 klasser	2.4 km	
Glemmen vgs - Lisleby	22 min	🚶
Glemmen videregående skole	5 min	🚌
1250 elever	3 km	

## Ladepunkt for el-bil

Dahles Auto Råbekken	16 min	🚶
Coop Extra Stabburveien	21 min	🚶



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



## Opplevd trygghet

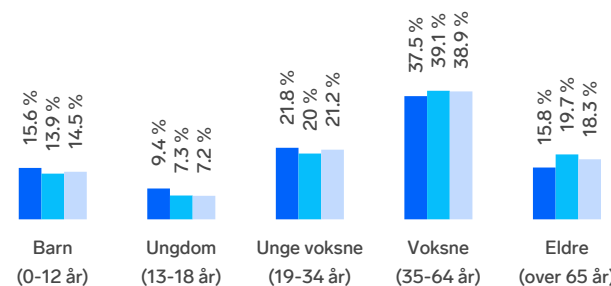
Veldig trygt 80/100



## 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)	3 min	🚶
76 barn	0.2 km	
Leie barnehage (0-5 år)	15 min	🚶
82 barn	1.1 km	
Hjørgunn barnehage (0-5 år)	19 min	🚶
101 barn	1.4 km	


## Dagligvare

Kiwi Lisleby	9 min	🚶
PostNord	0.7 km	
Coop Extra Stabburveien	22 min	🚶

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

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

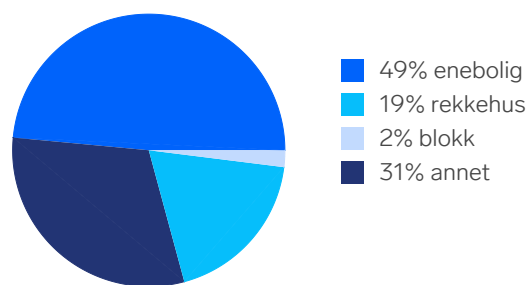
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

 **Gateparkering**  
Lett 85/100

## Sport

-  Nøkleby skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Lisleby idrettshall 10 min   
Aktivitetshall 0.7 km
-  SKY Fitness Lisleby 11 min 
-  Sporty24 Fredrikstad 15 min 

## Boligmasse



«Det er flott her.»

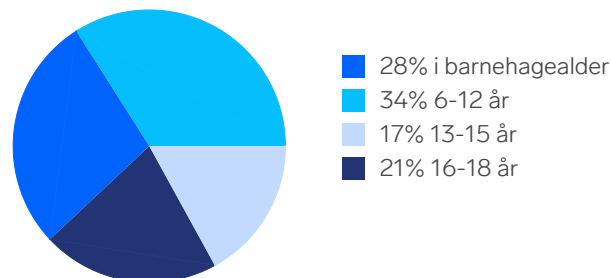
Sitat fra en lokalkjent



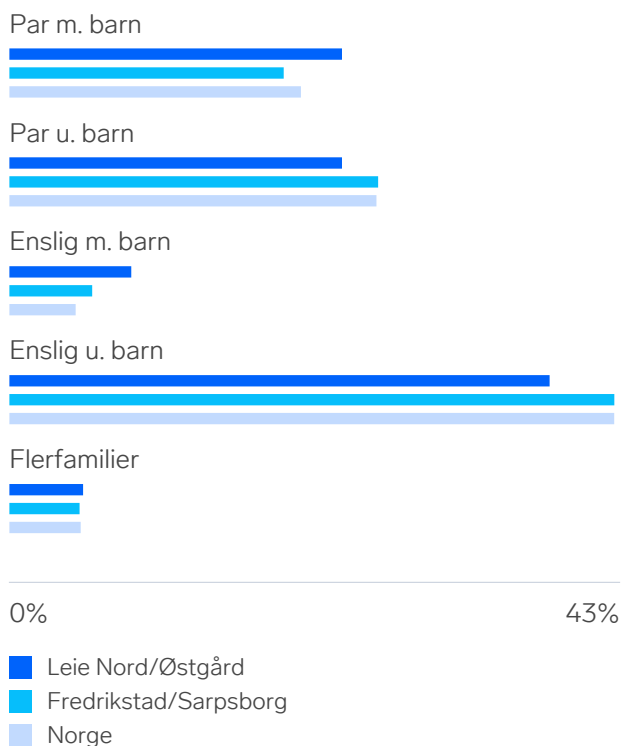
## Varer/Tjenester

-  Østfoldhallene 6 min 
-  Apotek 1 Wilbergjordet 27 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

