

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Rosebuen 27
1617 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 203/595
Seksjonsnr. : 10
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 70 m²

Totalt bruksareal (BRA): 70 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

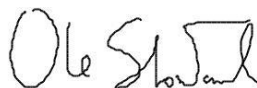
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ole-Christian Storvand

Mobil: 92165120

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.04.2025
Referansenummer	15068794
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0042
Hjemmelshaver/selger	Karl Fredrik Fischer/Fredric Fischer
Bygningssakkyndig inspektør	Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	08.04.2025 19:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Rosebuen 27
Postnummer/sted	1617 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	203/595
Seksjonsnr.	10
Borettslag / Sameie	Rosebuen Boligsameie - Fredrikstad
Tomt	Eiet tomt: 2119 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2010		

Byggemåte

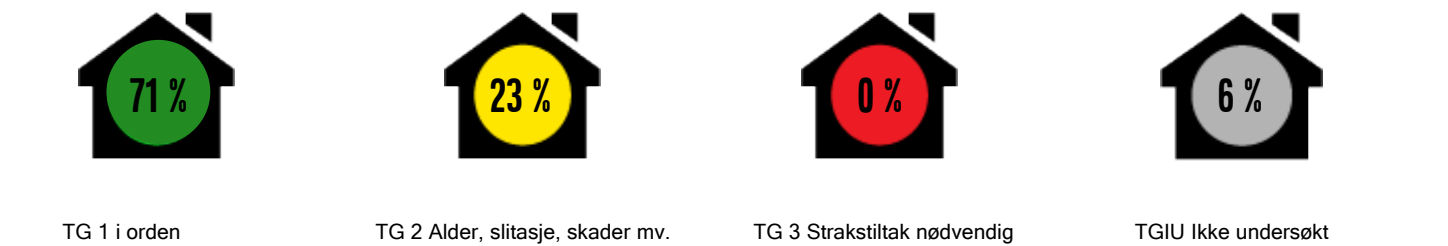
Selveierleilighet tilhørende "Rosebuen Boligsameie - Fredrikstad", beliggende på Lisleby i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 12 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av tre. Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Yttertak av trekonstruksjoner, utvendig tekket med takstein og membran. Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Profilert entrédør med glassfelt. Vinduer og verandadør med karmen av tre og to-lags glass. Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer i kombinasjon med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med varmekabler i gulv på bad og i entré.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via utvendig trapp. Leiligheten består av entré/gang, bad, bod, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til nordvestvendt veranda. Adkomst til leiligheten over sydøstvendt veranda.

Leiligheten disponerer også en bod i felles, frittliggende bodbygg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereider	9	
		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	10	
Dører og vinduer		Dører	11	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda med utgang fra stue		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda ved inngangsparti		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	65			65	13
	Entré/gang, bad, bod, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning				Verandaer
1.etasje		5		5	
		Utebod			
SUM	65	5		70	13
Total bruksareal: 70 m²					

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til nordvestvendt veranda på 8 m² (TBA).
Adkomst til leiligheten over sydøstvendt veranda på 5 m² (TBA).

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på 5 m² (BRA-e) i felles, frittliggende bodbygg. Boden er merket med "10".

Leiligheten består av 59 m² P-rom og 6 m² S-rom. S-rom består av innvendig bod, inkludert vegger mot tilstøtende rom.

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

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Malt, slett flate i himling.
Vegghengt servantskap.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilinnredning med belysning og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i vegg.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Fordelerskap for rør-i-rør med sprutskjermer og stengeventil plassert i vegg.
Synlige avløpsrør samt sluk av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,7 %, temperatur 21,4 grader C og duggpunkt -1,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette er vurdert til å være tilfredstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Vannrør	Varerør er ikke avsluttet over høyde på fordelerskapets dreneringsrør. Dette kan medføre at eventuelt lekkasjevann ledes inn i varerør dersom lekkasje i skapet skulle oppstå. Forholdet bør utbedres av fagkyndig rørlegger. Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Dusjsonen er avgrenset med en stålprofil montert på gulvet. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har dermed redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
		Overflater gulv	Det er riss/sprekker i gulvfliser fra sluk i dusj og på tvers av rommet. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Belysning og stikkontakter under overskap.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Ventilator i overskap med avtrekk ut av bygget.
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2010 plassert i hjørneskap under benkeplate.

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

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

	Innredning	Det er registrert liten skade/avskaling i ytterhjørnet av platetopp. Forholdet er vurdert til å være et mindre avvik av kosmetisk art.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler bør etableres.
 TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Det er registrert irring på koblingspunkt (vanntilførsel) til oppvaskmaskin. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vannrør. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Flislagt gulv med varme i entré.
Vegger og himlinger av malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Garderobeskap på begge soverom.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.
Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme i entré og på bad, samt elektriske panelovner på begge soverom og i stue.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

	Overflater vegger	Det er observert enkelte bruksmerker på veggflater, samt vertikal sprekk i innvendig hjørne i entré. Forholdene er vurdert til å være mindre avvik av kosmetisk art.
	Overflater himling	Det er registrert hull etter tidligere innfestninger i himling på soverom 1 og i bod, samt hakk i himlingsflate på soverom 2. Forholdet er vurdert til å være et mindre avvik av kosmetisk art.
 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater, spesielt i overgangen mellom gang og stue. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.

Adkomst via takluke med stige i entré/gang.

Synlige trebjelker og blåseisolasjon mot underliggende etasje.

Synlige taksperrer.

Til informasjon: Loftet er kun inspisert fra toppen av stige ved loftsluke. Vurderingen av vegger/undertak, konstruksjonsoppbygning, kontroll av diffusjonssperre og statikk er basert på hva som var synlig fra stigen.

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

Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

TGIU Inspeksjonsmulighet

Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet (det er ikke permanent gangbart gulv og blåseisolasjon over bjelkelag). Loftet er kun inspisert fra loftsluke. Med begrenset inspeksjonsmulighet er det en risiko for skader/avvik som ikke oppdages. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Etasjeskiller - 2.etasje

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

TG 2 Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble i:

Stue/kjøkken målt til ca. 10 mm og på soverom 1 målt til ca. 11 mm.

Målingene er foretatt i en bygning fra 2010 og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.

Fordelerskap for rør-i-rør med stengeventil plassert på bad.

Synlige avløpsrør samt sluk av plast.

Varmtvannsbereider plassert på kjøkken.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad (styres via ventilator på kjøkken).

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

Hovedstoppekran - Ventilasjon

TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler er plassert i bod. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg og gitt opplysninger om el-tilsyn i 2024. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen/informasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har profilert entrédør med glassfelt.
Vinduer og verandadør med karmen av tre og to-lags glass.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer

 TG 2

Dører

Entrédøren har en fuktskade/svelling i nedre del av dørbladet (på utsiden). Forholdet sees i sammenheng med observert fuktskade på MDF-foring på innsiden av døren samt slitasje på dørterskel. Forholdet er vurdert til å ikke utløse behov for strakstiltak, men bør holdes under oppsikt. Tiltak/utskiftning kan vurderes etter behov.

Dørterskel på verandadør bærer preg av slitasje. Tiltak kan vurderes etter behov.

Yttertak

Yttertak kombinert av saltakskonstruksjon og flatt tak (flatt tak over deler av begge soverom og over deler av stue).

Saltakskonstruksjonen utvendig belagt med takstein fra byggeår.

De flate takene utvendig belagt med membran fra byggeår.

Undertak (saltakskonstruksjon) fra byggeår. Undertaket består av sutaksplater.

Pipe helkledd i metall med pipetopp.

Takstiger og snøfangere i metall.

Renner og nedløp i metall.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak

	Overløp på flate tak	De flate delene av yttertaket har ikke eget overløp. Avrenning går fra det flate taket ut på saltakskonstruksjonen.
--	----------------------	---

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	TG 2 settes på membranen på de flate takene grunnet alder og skaderisikoen ved denne typen konstruksjon. Selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
---	--	---

 TGIU	Konstruksjon	Deler av yttertaket er en flat og lukket konstruksjon, mulig kompakttak. Inspeksjon ikke mulig.
---	--------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda med utgang fra stue

Utgang fra stue til nordvestvendt veranda på 8 m².

Verandakonstruksjon av tre.

Gulvflate belagt med terrassebord.

Rekkverk av tre.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,91 meter.

Verandaen har utebelysning.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
---	--	---

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda ved inngangsparti

Adkomst til leiligheten via utvendig trapp til sydøstvendt veranda på 5 m².

Verandakonstruksjon av tre.

Gulvflate belagt med terrassebord.

Rekkverk av tre.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,90 meter.

Verandaen har utebelysning.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflate på terrassebordene er svært slitt og trenger fornying. Tiltak bør påregnes.
---	--	--

Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten via utvendig trapp i trekonstruksjoner.
Trappetrinn av stål.
Rekkverk av tre.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Helhetsvurdering

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja, et 6 kg skumapparat fra 2020
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja, røykvarsler montert i himling i entré.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten oppmålt til ca:

Entré/gang: 2,39 meter
Bad: 2,39 meter
Soverom 1: 2,41 meter
Soverom 2: 2,40 meter
Stue/kjøkken: 2,41 meter

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring for "Nyanlegg", datert 27.05.2010.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 31.03.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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

Egenerklæring

Rosebuen 27, 1617 FREDRIKSTAD

06 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rosebuen 27

Postadresse

Rosebuen 27

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

13 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 8926042,
Rosebuen

Informasjon om selger

Selger

Fischer, Fredric

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten sprekk i fliser fra sluk og helt inn til høyre vegg

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Maling av fasade, nye gulv og rekkverk på terrasse - organisert av sameiet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arbeidene er organisert av sameiet- Firmanavn ukjent for eier

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95039382

Egenerklæringsskjema

Name

FISCHER, FREDRIC

Date

2025-10-06

Identification



bankID FISCHER, FREDRIC



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

FISCHER, FREDRIC

06/10-2025
17:48:08

BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 203 Bnr.: 595 Fnr.: Snr.: 10

Adresse(r):

Gateadresse: Rosebuen 27
Gatenr: 32145
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 13.03.2025 kl.
19.25

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/671459-1/200 07.09.2010 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
FISCHER KARL FREDRIK
F.NR:

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.

2013/498944-1/200 19.06.2013 PANTEDOKUMENT VED
BYTTE AV BANK
Beløp: NOK
Pantlaster: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

	Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT ** TRANSPORT AV
2016/245329-1/200 18.03.2016	PANTHAVER TIL: SBANKEN ASA ORG.NR: 915 287 700 FRA: SKANDIABANKEN AB NORSK AVDELING AV ORG.NR: 981 291 220 Gjenparten finnes under dokumentnummer 201167/2016
2023/444047-1/200 02.05.2023 09:54	** ENDRING VED FUSJON TIL: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 FRA: SBANKEN ASA ORG.NR: 915 287 700 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1361041-1/200 24.04.2024 10:18	** MASSETRANSPORT FRA: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 TIL: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 TIL: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

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

2010/80616-1/200 02.02.2010	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 10 Formål: Bolig
-----------------------------	--

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/784

2020/1588875-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 203 BNR: 595
FNR: 0 SNR: 10

2024/769822-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 203 BNR: 595
FNR: 0 SNR: 10

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250042
Vår referanse: 3701250/25952920
Bestilling: C3 2025-03-14 (6) 141

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
80616	200	2.2.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	203	595	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. 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

Begjæring om ¹⁾ ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

106 Fredrikstad kommune Postboks 1405 1602 Fredrikstad Org.nummer 973871714	Platt for kartverksstempel  Doknr: 80616 Tinglyst: 02.02.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	--

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	203	595	0

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
983892876	Faktor Eiendom AS A	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	66	BG	13				25				37				49			
2	B	65	BG	14				26				38				50			
3	B	65	BG	15				27				39				51			
4	B	65	BG	16				28				40				52			
5	B	65	BG	17				29				41				53			
6	B	66	BG	18				30				42				54			
7	B	66	B	19				31				43				55			
8	B	65	B	20				32				44				56			
9	B	65	B	21				33				45				57			
10	B	65	B	22				34				46				58			
11	B	65	B	23				35				47				59			
12	B	66	B	24				36				48				60			
				Sum tellere: 784								= nevner: 784							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
------	--------------------------

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en **formålstjenlig** avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. **Fellessarealet** omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra **fellesareal** eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en **fritidsbolig**, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering krevas samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebreken reduseres)
	Faktor Eiendom ASA Faktor Gruppen AS for Polid Prosjekt AS i h.t. generalfullmakt. KJM JOHANSEN Kim Johansen John Johansen John JOHANSEN	

Dato

Rekvirentens underskrift

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ^{a)}	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
203	595		1-12	FREDRIKSTAD
Dato		Stempel og underskrift		
19/1-2010				

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato Rekvisitens underskrift

%

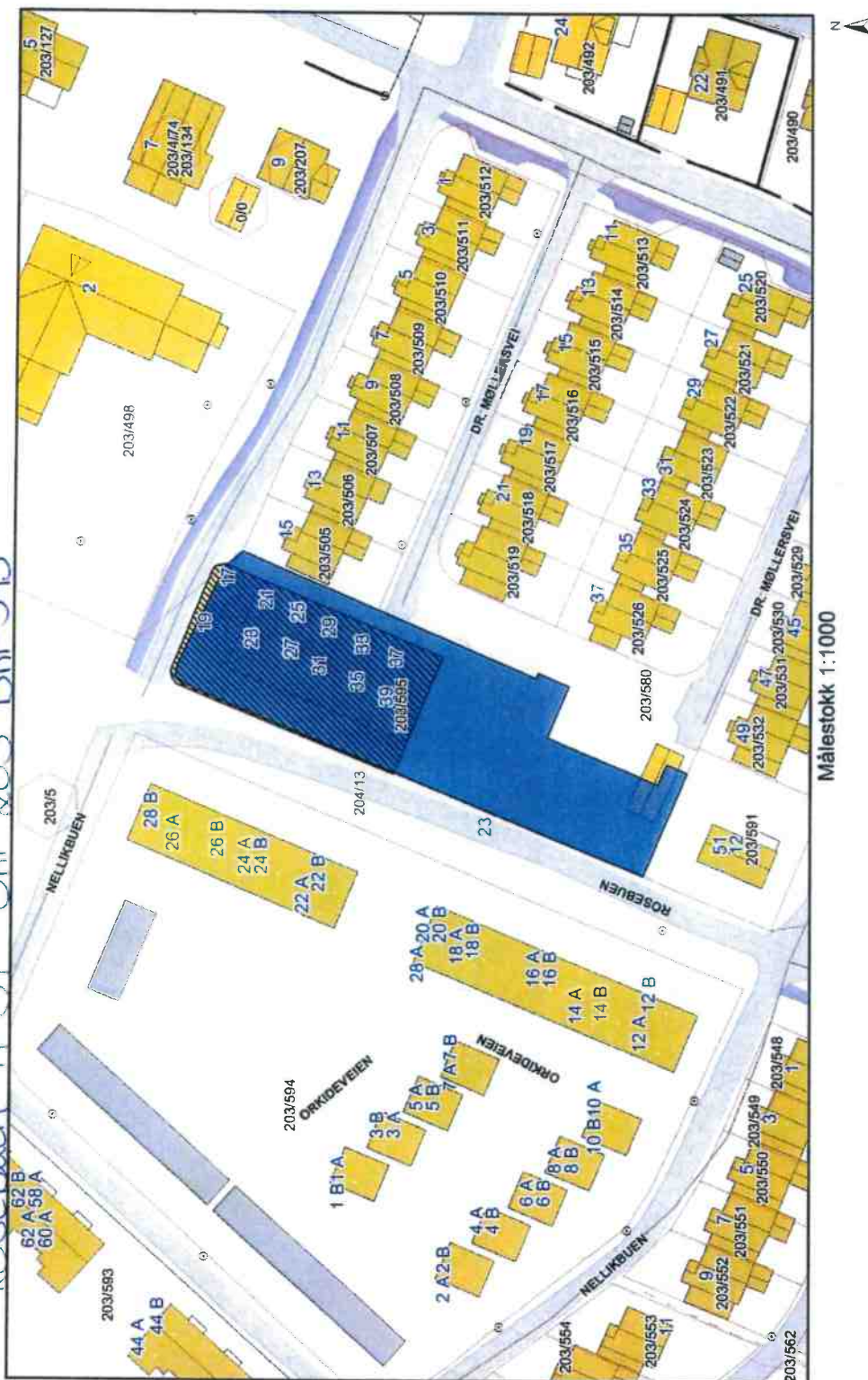
Solid Prosjekt AS -org nr 886 700 962
samtykker herred i tinglysingen

Kim Johansen
John Johansen

KIM JOHANSEN
JOHN JOHANSEN

Vedlegg 1 av 7

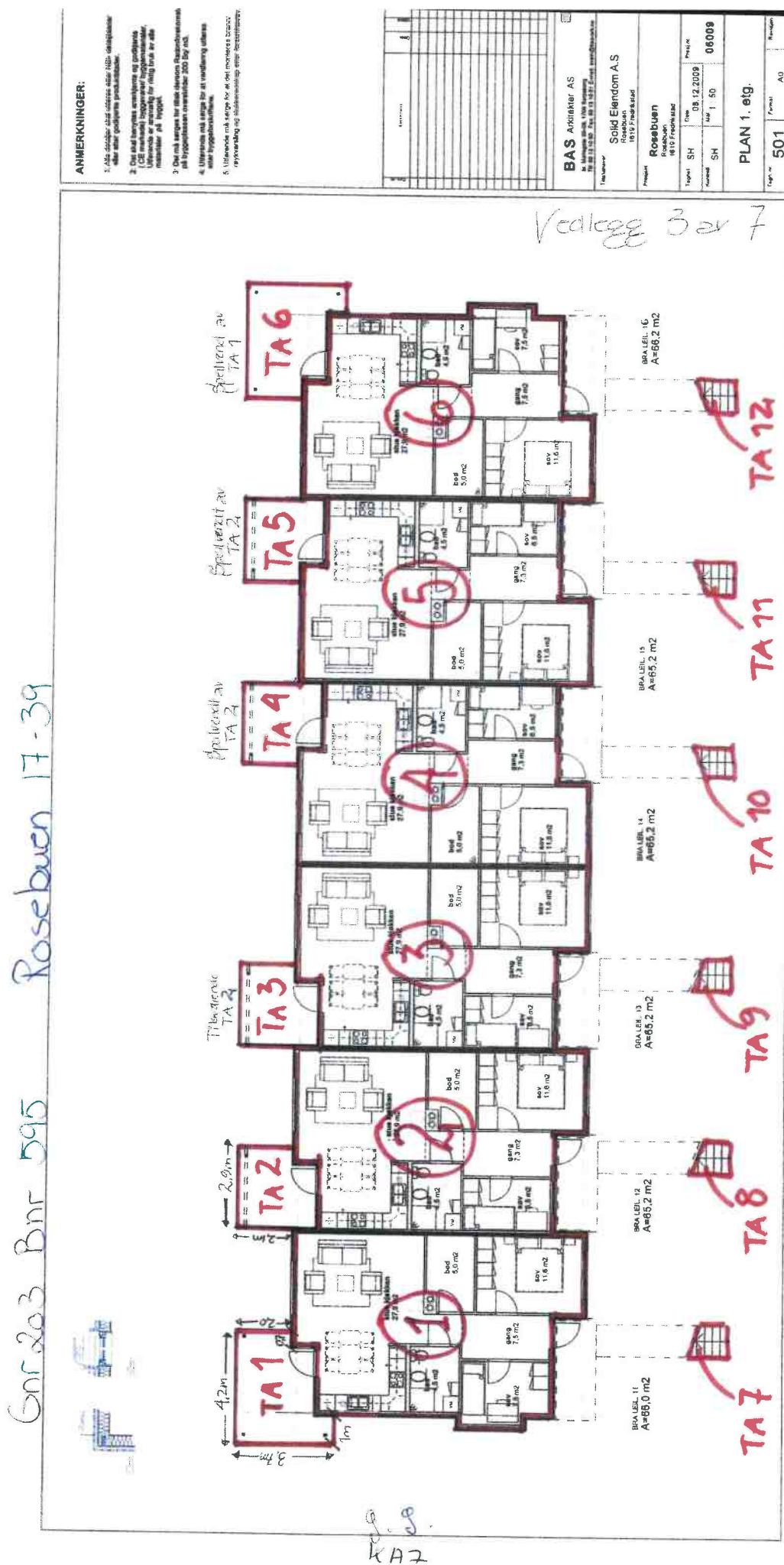
Rosebuen 17-39 Gnr 203 Bnr 595



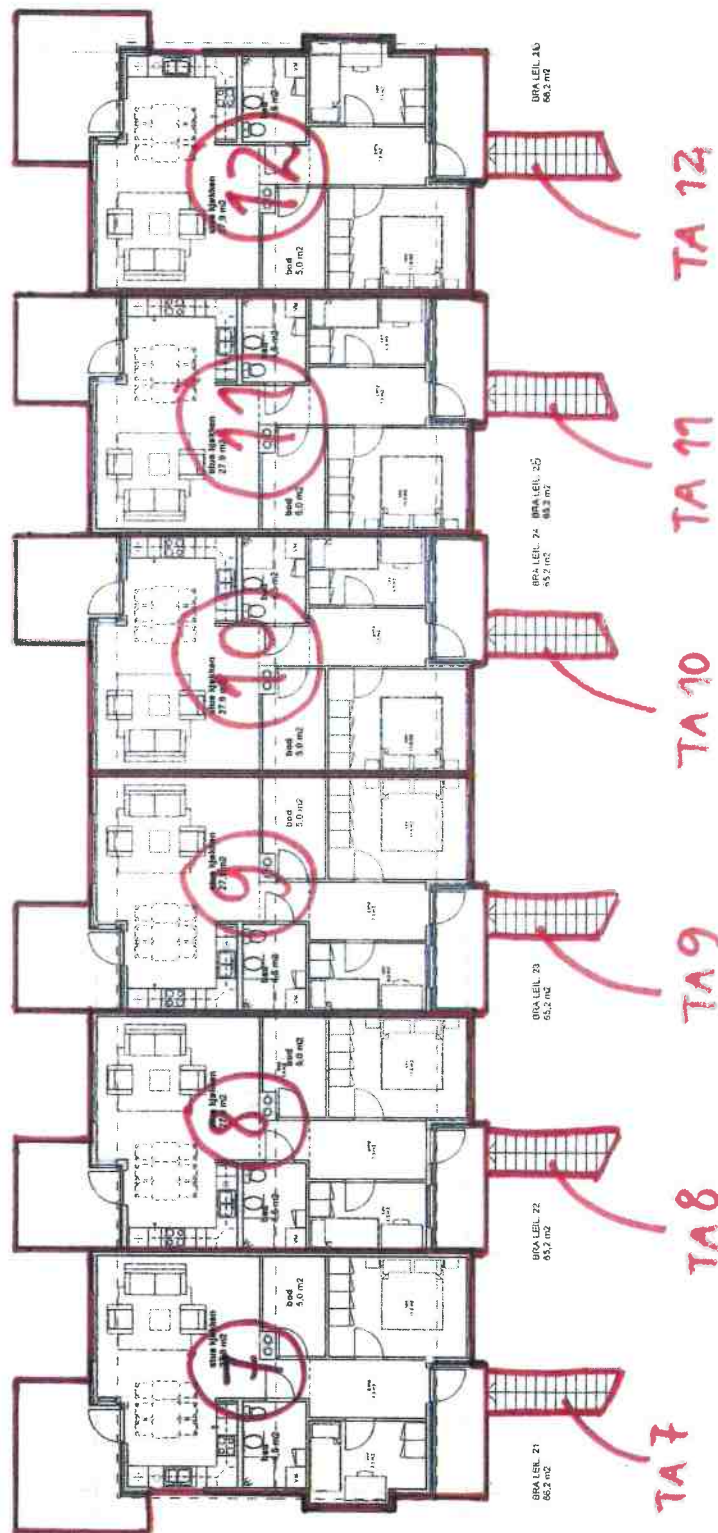
KAT

[illegible]

KA7



Rosebuen 17-39 Grnr 203 Bnr 595



ANMERKNINGER:

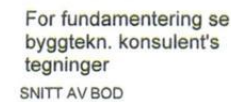
1. Alle endringer skal utføres etter ADR, med mindre annet er angitt i prosjektskriftene.
2. Det skal sørges for at alle endringer (CE) mottar godkjenning fra byggesaksbehandleren.
3. Det må sørges for at alle endringer ikke påvirker byggets sikkerhet og stabilitet.
4. Utvendige mål skal være for en vurdert utvendig utvidelse.
5. Utvendige mål skal være for en vurdert utvendig utvidelse.
6. Utvendige mål skal være for en vurdert utvendig utvidelse.

BAS Arkitekt AS		Solid Eiendom AS	
Prosjekt		Rosebuen	
1016 Frøstveit		1016 Frøstveit	
Tegnet av		SH	
Dato		08.12.2009	
Revisert av		SH	
Revisert dato		1.1.50	
Prosjekt nr.		06009	
PLAN 2. etg		PLAN 2. etg	
Tegnet av		502	
Revisert av		A0	

Vedlegg 4 av 7

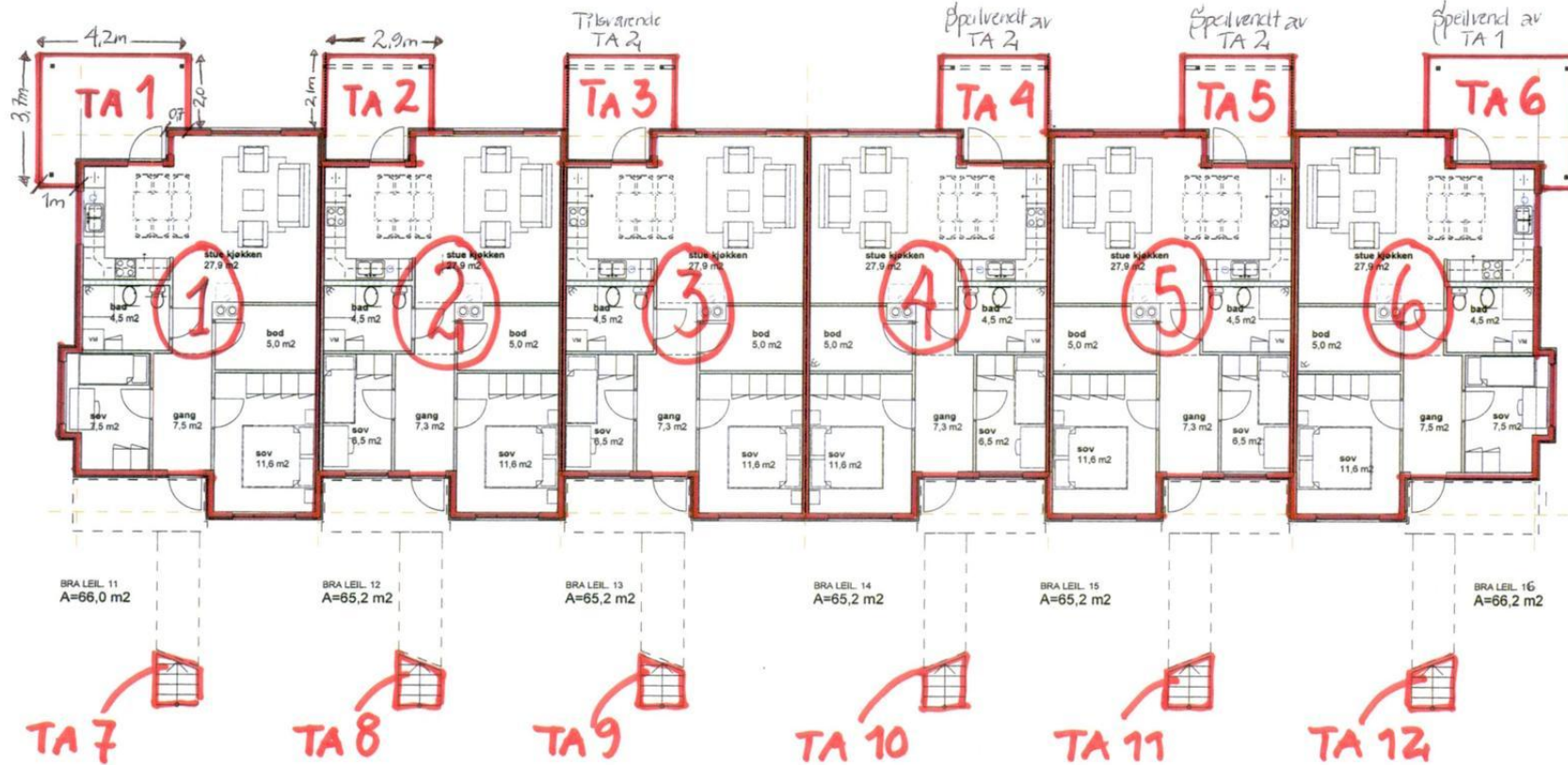
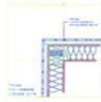
KAZ

9.9	KH7
-----	-----



Tegn. nr.	503	Format	A2	Revisjon
-----------	-----	--------	----	----------

Rosebuen 17-39 Gnr 203 Bnr 595



ANMERKNINGER:

- 1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
- 2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
- 3: Det må sørges for tiltak dersom Radontrekomst på byggeplassen overskrider 200 Bq m³.
- 4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
- 5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

BAS Arkitekter AS

St. Mariagata 95-99, 1700 Sørkedalen
 TF: 09 13 10 50 Fax: 09 13 10 51 E-mail: even@bas-ark.no

Tilskottshaver

Solid Eiendom A.S.
 Rosebuen
 1619 Fredrikstad

Prosjekt
 Rosebuen
 1619 Fredrikstad

Tegnet: SH	Dato: 08.12.2009	Prosj.nr.: 06009
Kontroll: SH	Mål: 1:50	

PLAN 1. etg.

Tegn. nr. 501	Format A0	Revisjon
---------------	-----------	----------

Veiling 3 av 7



5: Utførende må sørge for at det monteres brann/røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

[illegible]

Tegn. nr.	120	Format	A2	Revisjon
-----------	------------	--------	-----------	----------

KPZ

Veelge 6 av 7



For fundamentering se bygglekn. konsulent's tegninger



SNITT 2 - 2

For fundamentering se byggtekn. konsulent's tegninger

19x125 stående falsket M.
48 mm utlekting
9 mm GU pl i kjølesone
forh.papp
150 mm isolert bindingsverk
stiftet felle
stiftet panelplate



ANMERKUNGEN:

- 1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
- 2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevare/ byggematerialer. Utenfor er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
- 3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomst på byggeplassen overskrider 200 Bq m³.
- 4: Utenfor må sørges for at ventilering utføres etter byggeforskriften.
- 5: Utenfor må sørges for at det monteres bran/ røykvarslar og slukkerutrustning etter forskrifter.

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Mariategate 96-98, 1706 Serpsberg
TW: 09 13 10 50 Fax: 09 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Transfer

Solid Eiendom A.S

Projekt	
---------	--

Rosebuen

Rosebuan

Target	
--------	--

SH

04.09.2009

10

Kontroll	CU
----------	----

MM	1 : 50
----	--------

06009

SNITT

Tegn. nr. 510

Format	A0
--------	----

	Revision
--	----------



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	Bnr: 595	Fnr: 0	Snr: 10 ▼
Adresse:	Rosebuen 17 ▼		
Areal:	2118.7 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Urban 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 423 Roselia - endring 443 Roselia - delfelt B5 (bebyggelsesplan)	Formål/Hensynssone: 510 - Høyspenningsanlegg 110 - Boliger 160 - Offentlig bebyggelse 310 - Kjørevei 720 - Felles gangareal 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 790 - Annet fellesareal 510 - Høyspenningsanlegg 110 - Boliger 160 - Offentlig bebyggelse 310 - Kjørevei 720 - Felles gangareal 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 790 - Annet fellesareal	Godkjent/vedtatt: juni 11, 1998 april 27, 2000
Reguleringsbestemmelser: Regbest423_130.pdf Regbest443_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rosebuen 27, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/595/0/10

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-13



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rosebuen 27, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/595/0/10

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-13



Planident: 443,423

Ikrafttredelsesdato: 11.6.1998,27.4.2000

Plannavn: Roselia - endring, Roselia - delfelt B5 (bebyggelsesplan)

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.



Reguleringsbestemmelser, endret reguleringsplan for

ROSELIA, Fredrikstad kommune - kommunedel Sentrum

Plan av 05.12.97

Rev.: 22.01.98

§ 1. Generelt

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

§ 2. Fellesbestemmelser

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

tiltalende utforming og beplanting. Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

§ 3. Områder for boligformål, B1 – B15

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

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

§ 4. Områder for allmennyttig formål, barnehage, A1

- 4.1 Ny bebyggelse skal være i 1 etasje med gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde maks 8 m.
- 4.2 Ny bebyggelse skal ha sadeltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
- 4.3 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av delområdets 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.

BESTEMMELSER

Privat forsalg til bebyggelsesplan for ”Roselia” Felt B5 Dr. Møllersvei – Fredrikstad Kommune.

§ 1. *Generelt*

Planområdet er inndelt i områder med følgende reguleringsformål :

- Byggeområde
- Offentlige trafikkområder
- Fareområde
- Fellesområder

§ 2. *Fellesbestemmelser*

Ved søknad om byggetillatelse skal det på situasjonskart vise plass til renovasjonsbeholder, inngangsforhold, foruten bygningens plassering.

For felles grøntareal / lekeareal skal det utarbeides en opparbeidelsesplan som vedlegges byggesøknad.

Bygningene skal ha sadeltak.

For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene for ”Reguleringsplan for Roselia, Fredrikstad kommune – kommunedel sentrum, plan av 05.12.97”.

§ 3. *Byggeområde for boliger*

Delfelt I.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Bolighusets maksimale gesimshøyde er 5,7 m og maksismale mønehøyde er 8,5 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Alle bolighus i samme husrekke skal ha lik takvinkel.

Møneretning skal være som vist på plankartet.

Maksimal grunnmurshøyde er 30 cm.

Maksimal mønehøyde for carport / sportsbod er 4 m.

Utnyttelsen settes til BYA = 37 %.

Vedlikehold på vegg i nabogrense tillates fra nabogrunn.

Delfelt II.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Bolighusets maksimale gesimshøyde er 5,7 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Møneretning som vist på plankartet.

Maksimal grunnmurshøyde er 30 cm.

Maksimal mønehøyde for sportsboder er 4 m.

Utnyttelsen settes til BYA = 29 %.

§ 4. *Parkering og adkomst*

Innenfor viste frisiktsoner skal det være frisikt i 0,5 m over veibanen.

§ 5. *Avvik fra bestemmelsene*

Mindre avvik fra byggegrense, tomtebredde etc. tillates.

§ 6. *Rekkefølge av tiltak*

Regulerte fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

Fredrikstad, den 16.06.99
Revidert 15.11.99

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/595/0/10

Eierrepresentant: Fischer Karl Fredrik

Regningsmottaker: Fischer Karl Fredrik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	595	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	10				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300083314	Rekkehus	Ferdigattest	Bolig		65,2

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FISCHER KARL FREDRIK	SPINNERIKROKEN 10	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	947 400,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 3 031,00
						kr 3 031,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 18.03.2025

Til informasjon!

Eiendom: 203/595/0/10 Rosebuen 27

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. mars 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 595 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 10

Adresse: Rosebuen 27, 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 / 595 / 0 / 10

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rosebuen 27, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/595/0/10

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-13



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



Grunnkart

Adresse: Rosebuen 27, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/595/0/10



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-13



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



Grunnkart med ortofoto

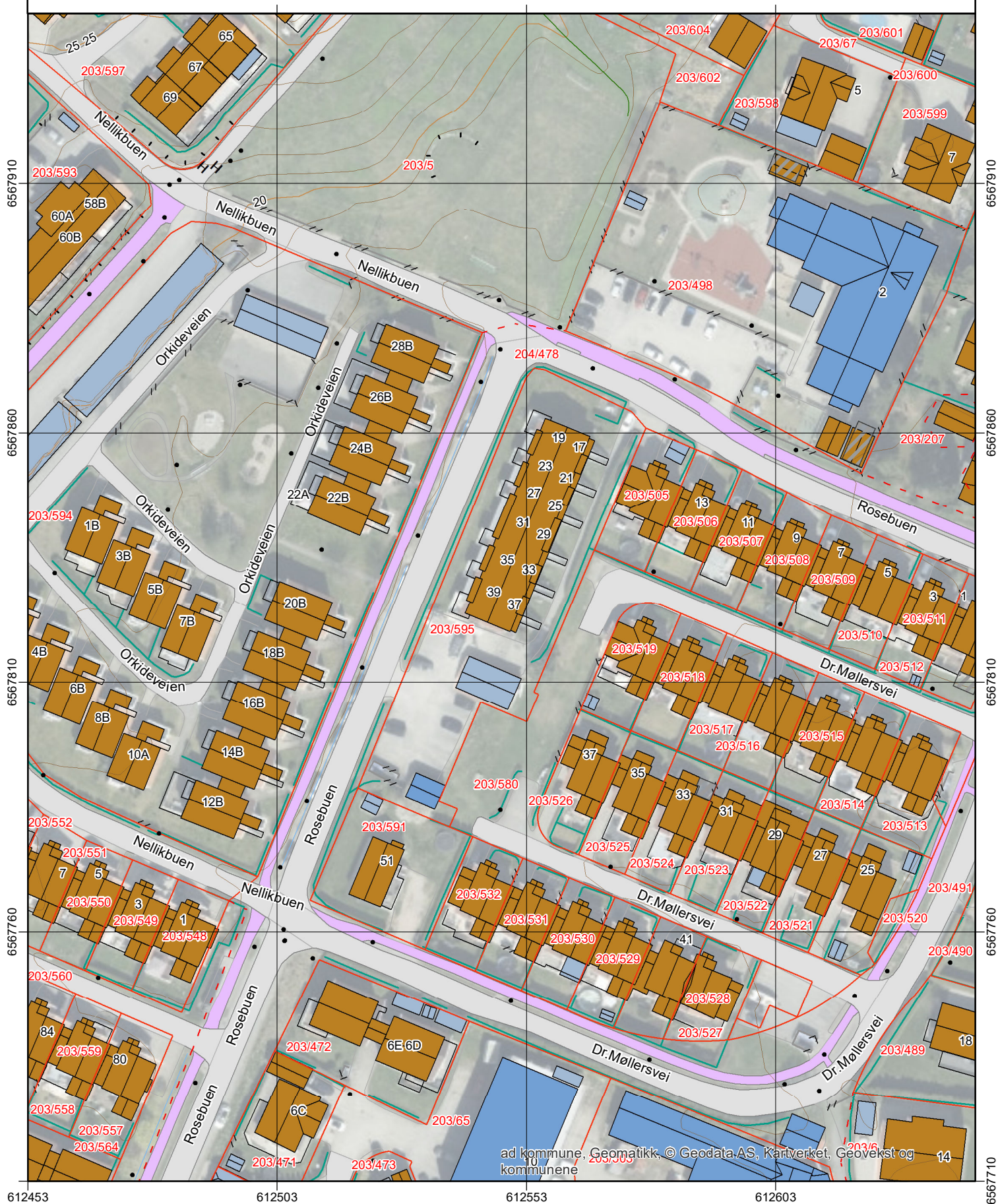
Adresse: Rosebuen 27, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/595/0/10

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-13



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



Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rosebuen 27, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/595/0/10

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-13



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



Matrikkelkart

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Rosebuen 27, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/595/0/10

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-13



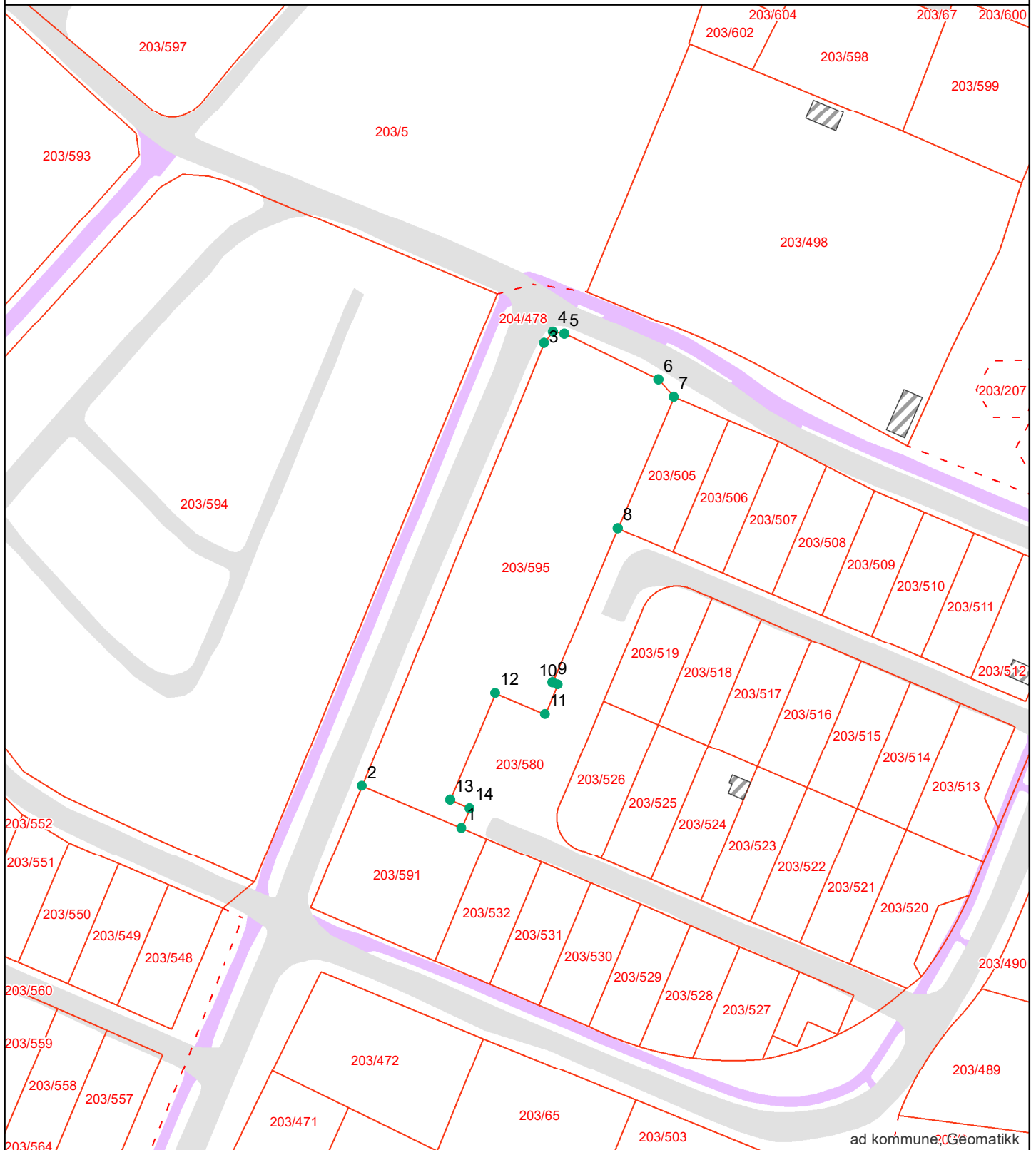
Dat kilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.3.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2118.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567780.90851	612537.480134	Jord	20	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6567788.73165	612519.081098	Ikke spesifisert	88.84	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6567870.87676	612552.803436	Ikke spesifisert	2.61	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6567872.92896	612554.414606	Ikke spesifisert	2.19	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567872.54027	612556.557187	Ikke spesifisert	19.39	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6567864.07889	612574.000234	Ikke spesifisert	4.3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6567860.8628	612576.839576	Ikke spesifisert	26.5	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6567836.46581	612566.496897	Ikke spesifisert	31	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
9	6567807.95444	612554.377917	Ikke spesifisert	1	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6567807.54573	612555.297949	Ikke spesifisert	5.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6567802.02637	612552.966029	Ikke spesifisert	10.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6567805.94246	612543.761082	Ikke spesifisert	21.5	Umerket		Totalstasjon	14	0
13	6567786.14841	612535.381422	Ikke spesifisert	4.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
14	6567784.595	612539.074267	Ikke spesifisert	4.01	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-203/595/0/10

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	25.01.2010	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KARL FREDRIK FISCHER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	25.01.2010	25.01.2010	Jnr 49/09	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☐	☐	☐	☐	☐			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300083314	0	131 - Rekkehus	FA - Ferdigattest

Bygning 300083314: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.06.2007	06.10.2009
IG - Igangsettingstillatelse	25.02.2008	06.10.2009
FA - Ferdigattest	19.08.2010	24.08.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	65.2	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	6	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rosebuen	27		1617 FREDRIKSTAD

BAS Arkitekter AS

St.Mariegate 96/98
1706 Sarpsborg

Deres referanse

Vår referanse

2006/15838-17-66499/2010-ODAB

Klassering

203/595

Dato

03.06.2010

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
768/10

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 25.05.2010
(jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse:

Gnr.203

Bnr.595

Arbeidets art:

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Deler av tiltaket: boligbebyggelsen

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende gjenstående arbeider: sette opp skur for søplestativ, merke parkeringsplasser

Gjenstående arbeider skal være utført innen: innen 15 juni 2010

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51 Bankkonto:



Solid Prosjekt AS

Bjørnengveien 11, pb 65
1662 ROLVSØY

Deres referanse

Vår referanse

2006/15838-19-89670/2010-ODAB

Klassering

203/595

Dato

19.08.2010

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av

Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.

1197/10

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

Adresse: Rosebuen 17 - 39

Gnr. 203

Bnr. 595

Arbeidets art: Leiligheter.

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Odd André Boholm
saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51 Bankkonto:

Ferdigmelding

1197/10 19.08.10

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	203	595				
	Adresse				Postnr	Poststed
	ROSEBUEEN 17-39				1617	FREDRIKSTAD

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming ☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	Energikilde ☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	☐ Ikke relevant
--	--	---	--

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Solis Prosjekt AS

Dato

Underskrift

16/8-10 Kjetil Agre

Gjentas med blokkbokstaver

Kjetil Agre

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNE ARKIV-1

SAKSNR. 2006/15838 LØPENR. 88427/2010

KASS. AR. KOP. 18

SAKSBEH. 00AB 17 AUG. 2010

ARKIV DATOSIGN

ARKIVDEL KAR-GBN-A

KLASSERING 203/595 442

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.
2006/15838-15-
98221

Side
1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 203	Bnr. 595	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Rosebuen			Postnr. 1617	Poststed FREDRIKSTAD	

Det anmodes om

- ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest 1.8.2010

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Hele tiltaket minus utvendige anlegg

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse for hele byggesaken minus utomhus	21.05.2010	
Utomhusanlegg og asfaltering	15.07.2010	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

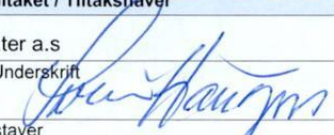
Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver BAS arkitekter a.s	
Dato 20/5 2010	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver Svein Haugen	

© NBR nr. 5167 Juli-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE 16	
KOMMUNEARKIVET	
SAKSNR. 2006/15838	LØPENR. 62320/10
KASS AR	KOPI
SAKSBEH.	25 MAI 2010
ARKIVDEL	ARKIV DATO/SIGN
Side 1 av 1	
0043	
KAR-GBN. A	
KLASSERING 203/595 472	

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.
2006/15838-15-
98221

Side

12 av 1

25 MAI 2010

Seksjon for teknisk drift

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 203	Bnr. 595	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Rosebuen			Postnr. 1617	Poststed FREDRIKSTAD	

Det anmodes om

- ☒ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest 1.8.2010

☒ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Hele tiltaket minus utvendige anlegg

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse for hele byggesaken minus utomhus	21.05.2010	
Utomhusanlegg og asfaltering	15.07.2010	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

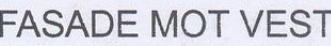
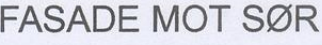
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver BAS arkitekter a.s	
Dato 20/5 2010	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver Svein Haugen	

© NBR nr. 5167 Juli 2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE		16
KOMMUNEARKIVET		
SAKSNR. 2006/15838	LØPENR. 62320/10	
KASS. ÅR	KOPI	
SAKSBEH.	25 MAI 2010	ARKIV DATO/SIGN
Side 1 av 1		
ARKIVDEL	KAR-GBN-4	
KLASSERING	203/595	LYA



- 1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
- 2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
- 3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.
- 4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
- 5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

19. NOV. 2007

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR. 357/08	BEHANDL.DATO 25.02.08

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Mariegade 96-98, 1706 Sarpsborg

Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Tiltakshaver

Faktor Gruppen A.s
Rådhusveien 7
1740 Borgenhaugen

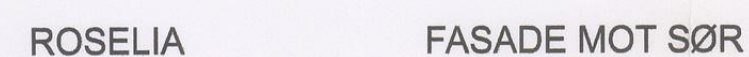
Prosjekt

ROSEBUEN Brl.

Tegnet	sh	Dato	23.10.2007	Proj.nr. 06009
Kontroll	sh	Mål	1 : 100	

FASADER

Tegn. nr. 102/07		Revisjon
----------------------------	--	----------



06. NOV. 2006

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Mariagate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

Tiltakshaver

Faktor Gruppen AS
Rådhusvn. 7
1740 Borgenhaugen

	Prosjekt
--	----------

Roselia

Tegnet	s h
Kontroll	ø l

Dato	04.10.06
Mål	1 : 100

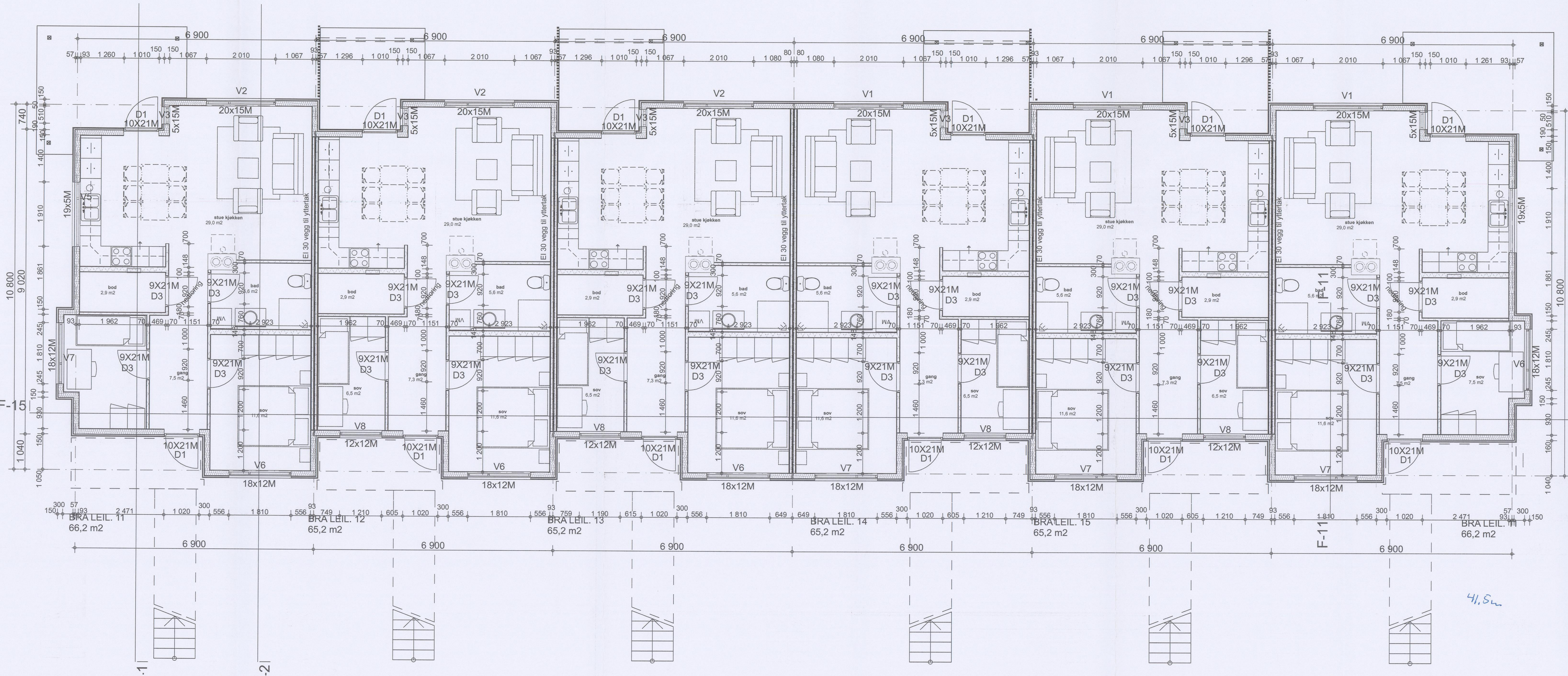
6	Prosj.nr.
	06009

FASADER

Tegn. nr.
120

FREDRIKSTAD KOMMUNE		Revisjon
PLAN-OG MILJØ		
BYGN. OG REG.AVDELING		
SAKSNR.	BEHANDLING	

1072/07	08.06.07
---------	----------



- A: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
- C: Det skal benyttes produkter og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
- D: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.
- E: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
- F: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukeredskap etter forskriftskrav.

[illegible]

St. Mariegade 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Faktor Gruppen A.s
Rådhusveien 7
1740 Borgenhaugen

ROSEBUEN Brl.

06009

PLAN 1. ETG

501

Revision

- 1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
- 2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
- 3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.
- 4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
- 5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

[illegible]

St. Mariegade 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

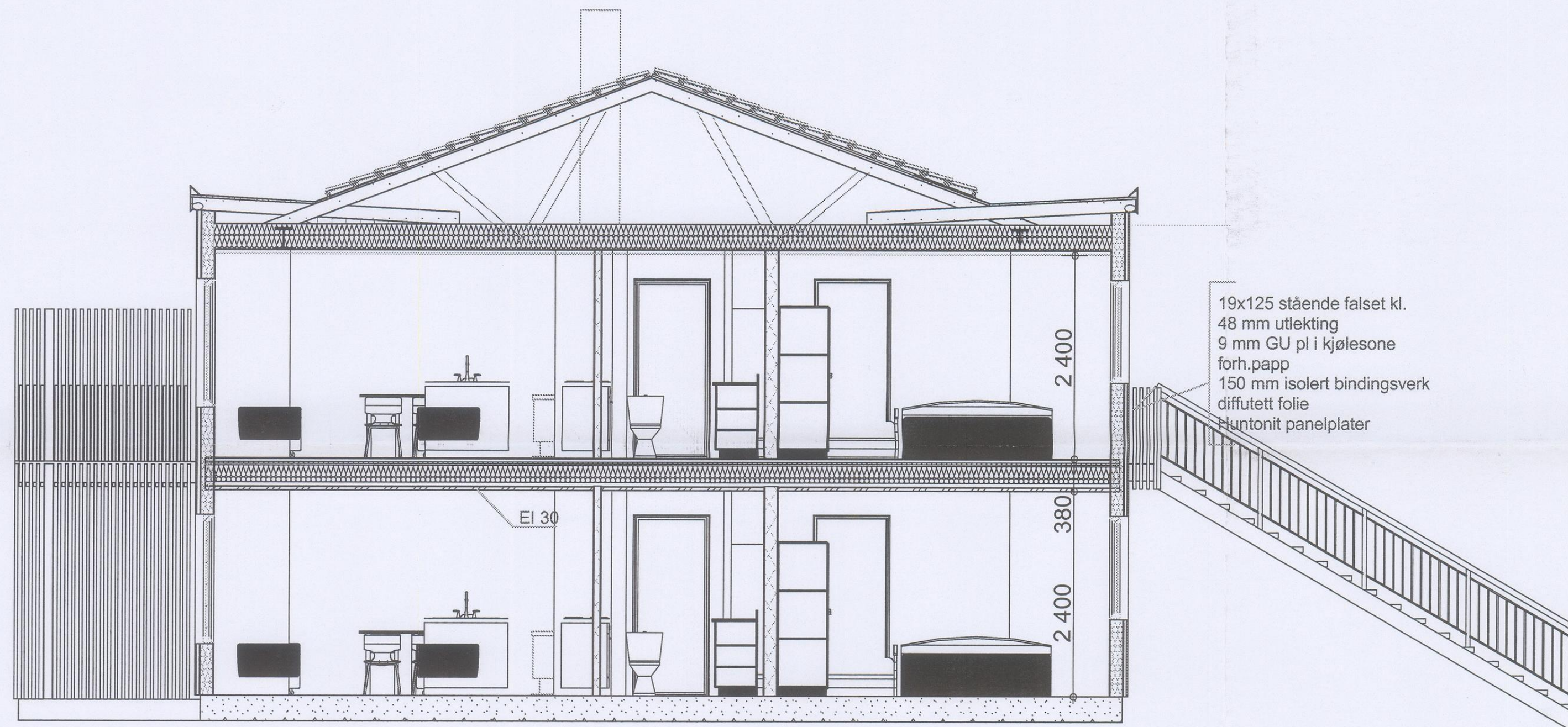
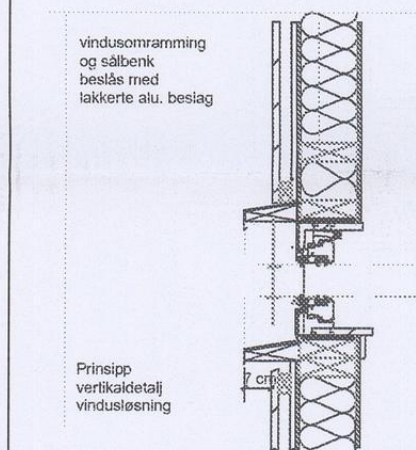
ROSEBUEN BrI.

Tegnet	Dato	Prosj.nr. 06009
sh	13.11.2007	
Kontroll	Mål	
sh	1 : 50	

Tegn. nr. 502		Revisjon
-------------------------	--	----------

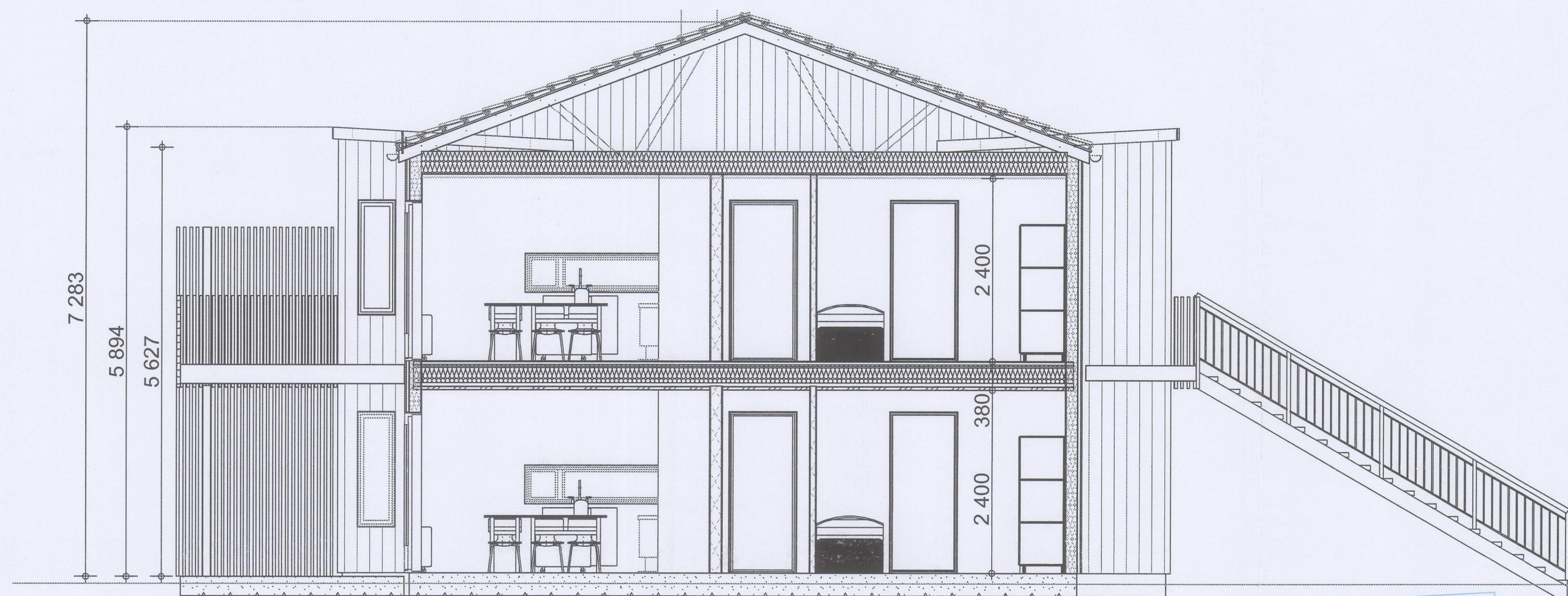
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR. 357/08	BEHANDL.DATO 25.02.08
-------------------	--------------------------



SNITT 2 - 2

For fundamentering se byggtekn. konsulent's tegninger



SNITT 1 - 1

For fundamentering se byggtekn. konsulent's tegninger

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
357/08	25.02.08

ANMERKUNGEN:

- 1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
- 2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
- 3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/m³.
- 4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
- 5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

19. NOV. 2007

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Mariegade 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Tiltakshaver

Faktor Gruppen A.s
Rådhusveien 7
1740 Borgenhaugen

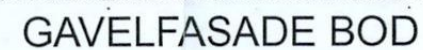
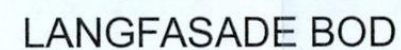
Prosjekt	
----------	--

ROSEBUEN Brl.

Tegnet	sh	Dato	13.11.2007	Prosj.nr. 06009
Kontroll	sh	Mål	1 : 50	

SNITT

Tegn. nr. 510		Revisjon
-------------------------	--	----------



For fundamentering se byggtekn. konsulent's tegninger

- ANMERKNINGER:

- 1: Alle detaljer skal utføres etter NB!- detaljblader eller etter godkjente produktblader.
- 2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.
- 3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.
- 4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.
- 5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
357/08	25.02.08

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: svein@bas-ark.no

Tiltakshaver

Faktor Gruppen A.s
Rådhusveien 7
1740 Borgenhaugen

Projekt	
---------	--

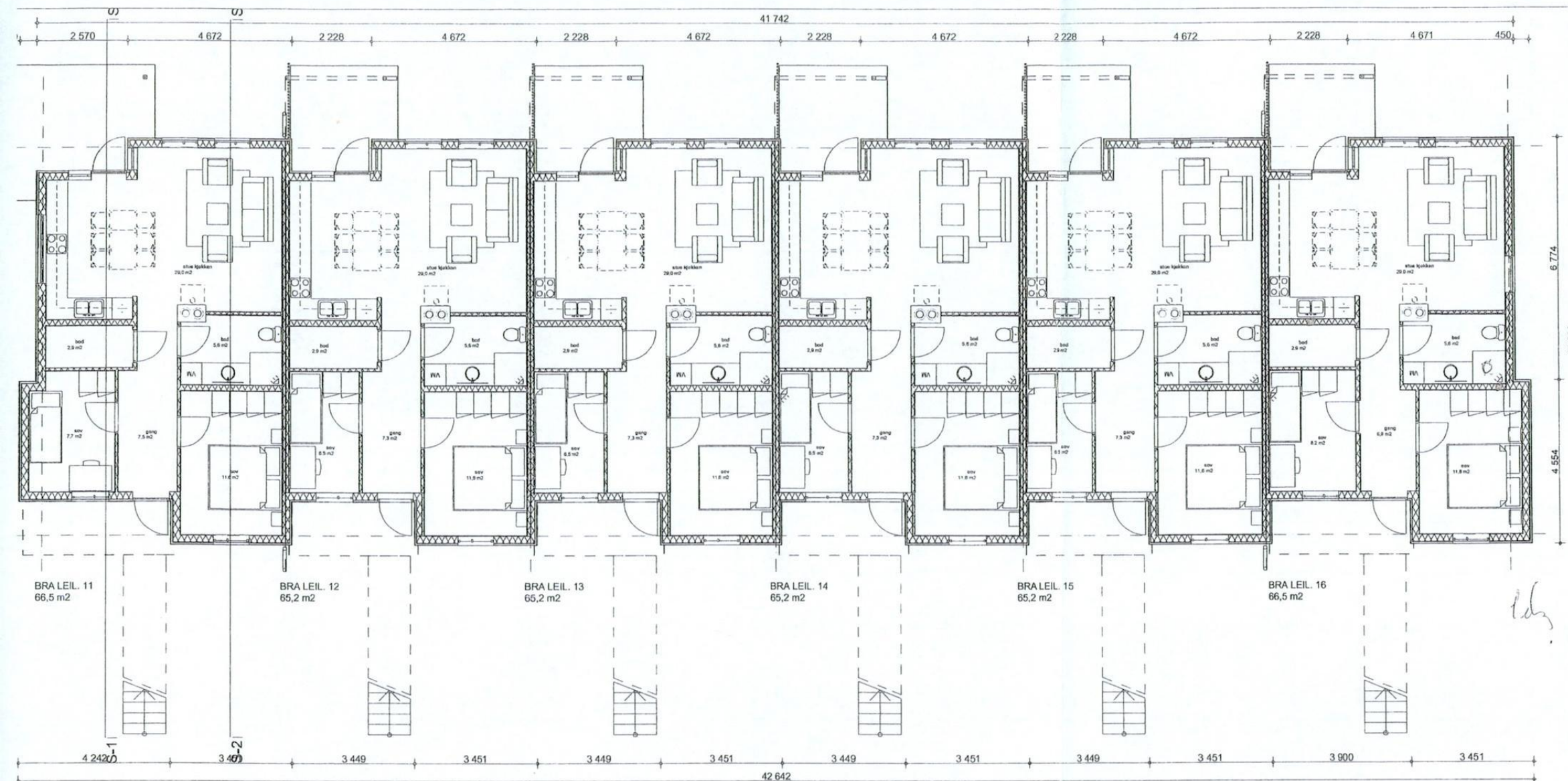
ROSEBUEN Brl.

Tegnet	sh	Dato	13.11.2007	Prøjs.nr. 06009
Kontroll	sh	Mål	1 : 100	

BOD

Tegn. nr.		Revisjon
103		

19. NOV. 2007



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 357/08 BEHANDL.DATO 25.02.08

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kont.

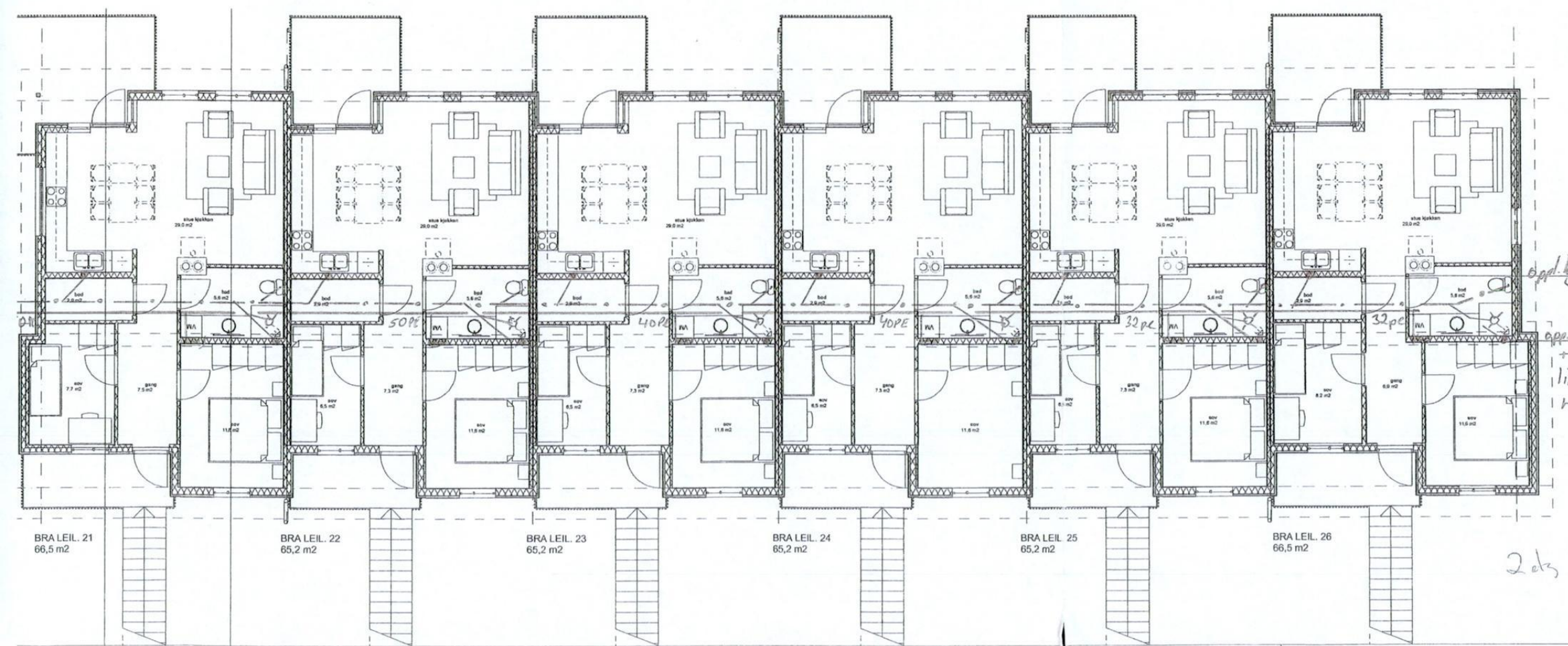
BAS Arkitekter AS
St. Mariegade 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

Tiltakshaver
Faktor Gruppen AS
Rådhusvn. 7
1740 Borgenhaugen

Prosjekt
Roselia

Tegnet s h	Dato 04.10.06	Prosj.nr. 06009
Kontroll ø l	Mål 1 : 100	

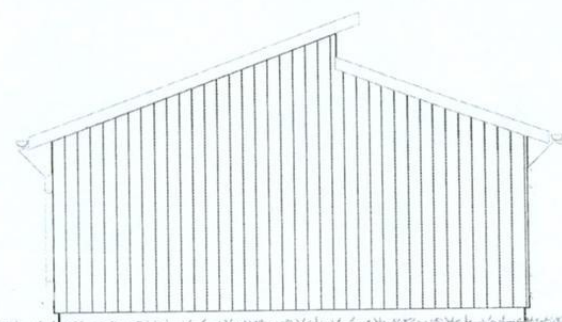
Tegn. nr. 101 E 6 Revisjon 0



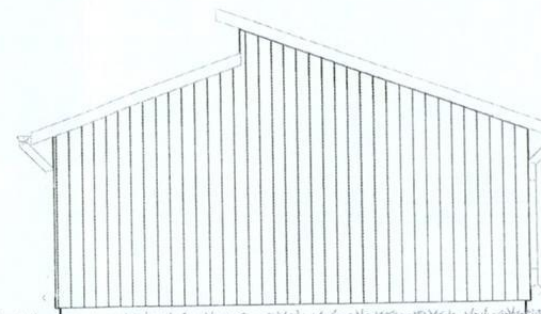
opplyst
+ lufting
i likt for hel
relaks

2 del

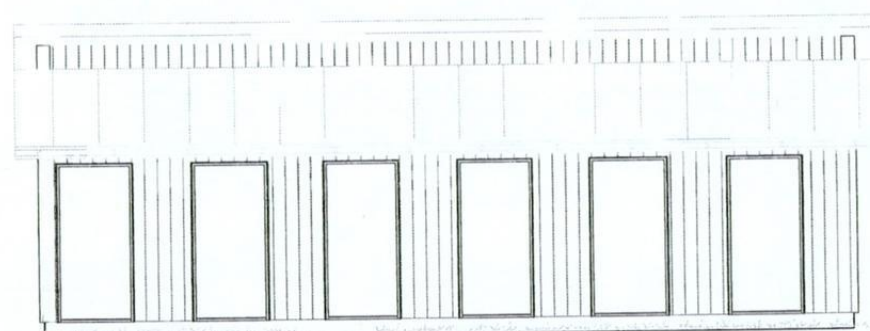
0 6. NOV. 2006



FASADE ØST



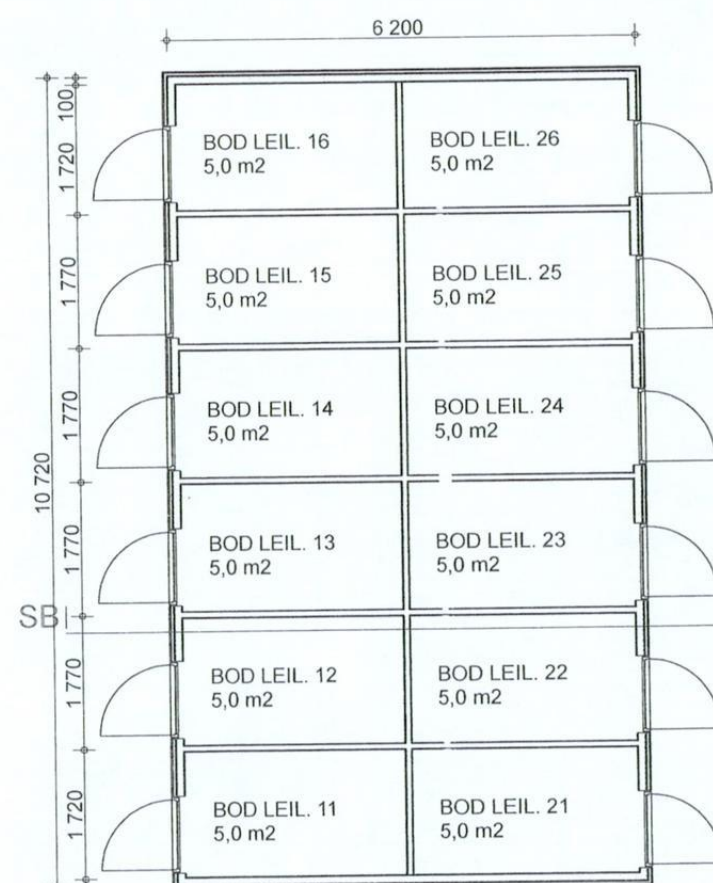
FASADE VEST



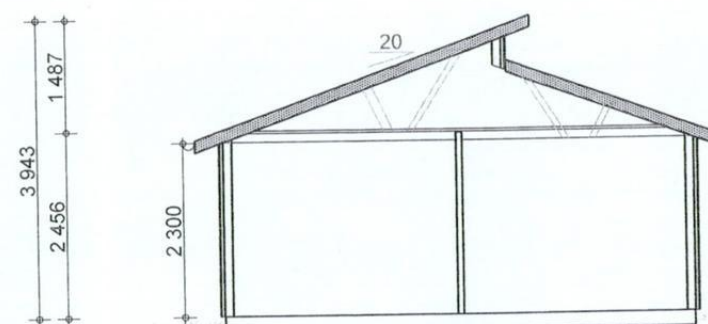
FASADE NORD



FASADE SØR



PLAN BOD



For fundamentering se byggt. konsulent's tegninger

SNITT

BAS Arkitekter AS

St. Mariagate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf. 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

Tiltakshaver

Faktor Gruppen AS

Rådhusvn. 7
1740 Borgenhaugen

Prosjekt

Roselia

Tegnet **SH**

Dato **05.10.2006**

Prosj. nr.

06009

Kontroll

Mål **1 : 100**

SPORTS BOD

PLAN-OG MILJØ

BYGN. OG REG. AVDELING

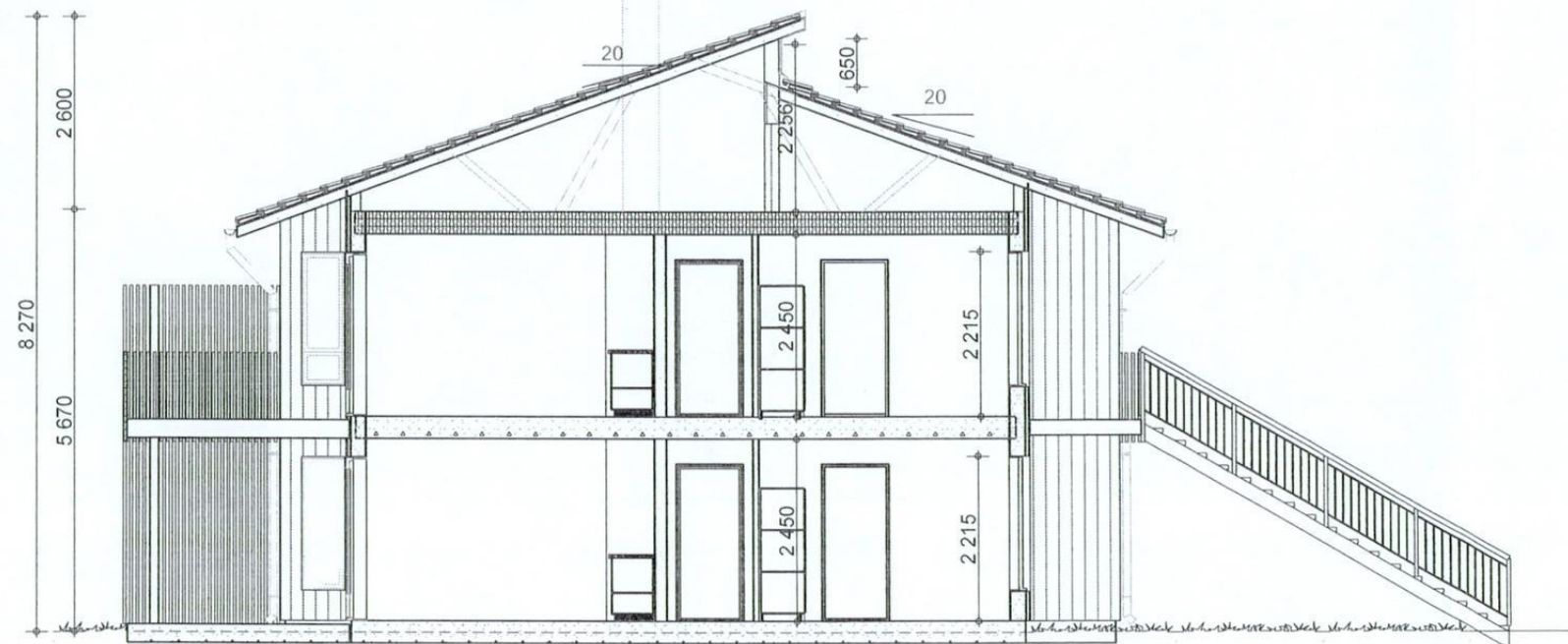
Tegn. nr.

101/05

SAKSNR.

BEHANDLING

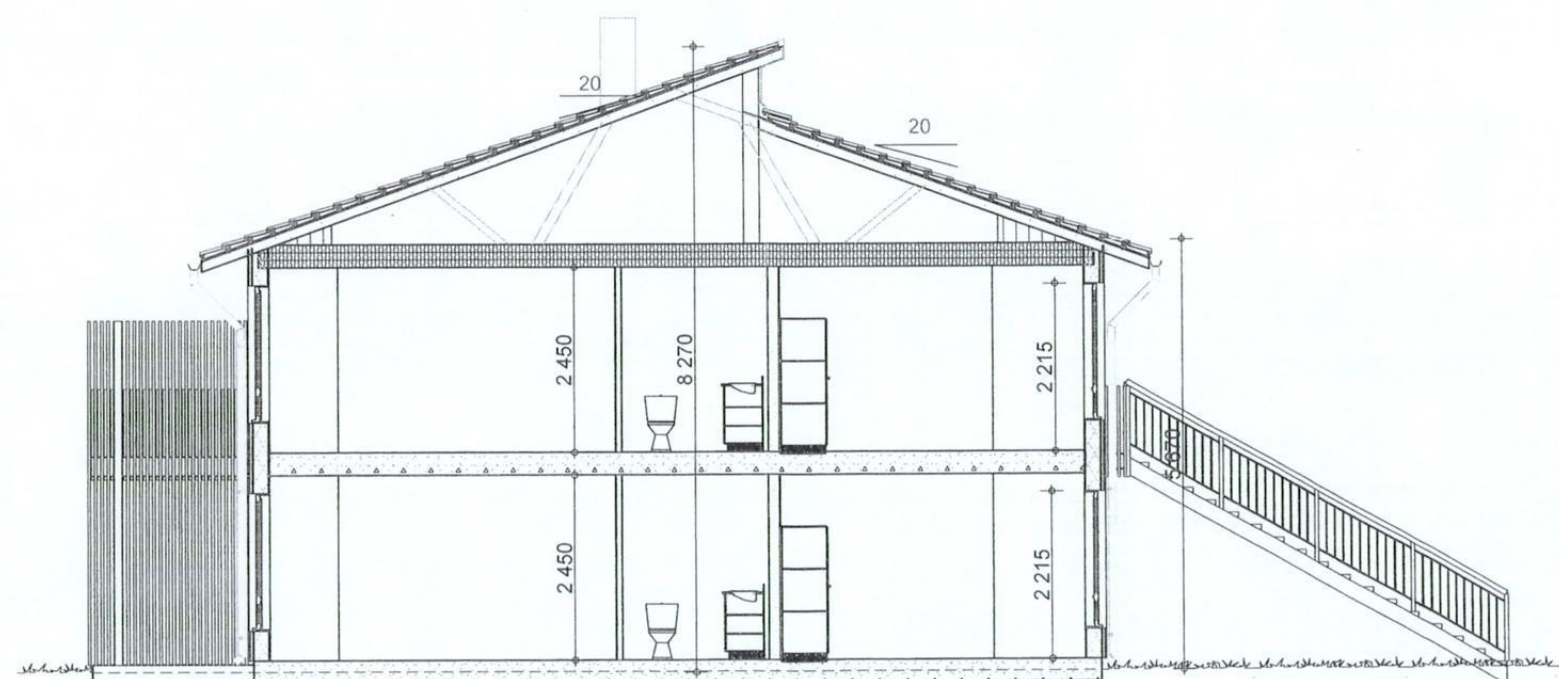
10.12.07 **08.06.07**



ROSELIA

SNITT 1 - 1

For fundamentering se byggtekn. konsulent's tegninger



ROSELIA

SNITT 2 - 2

For fundamentering se byggtekn. konsulent's tegninger

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

	Tiltakshaver
--	--------------

Faktor Gruppen AS

Rådhusvn. 7
1740 Borgenhaugen

Prosjekt	
----------	--

Roselia

Tegnet	s h
--------	-----

Dato	04.10.06
------	----------

Prosj.nr.

Kontroll	Ø 1
----------	-----

Mål	1 : 100
-----	---------

06009

Tegn. nr.

101/03

SAKSNR

BEHANDLING	Re
------------	----

Revisor

101/03

1072/07	08.06.07
---------	----------



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Stavlund AS

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Rosebuen Boligsameie- Fredrikstad

17.03.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.03.2025

Boligselskap: Rosebuen Boligsameie- Fredrikstad
Organisasjonsnr: 995846004
Gnr./bnr: 203 / 595
Eier(e): Karl Fredrik Fischer

Seksjons-/andels-/aksjeboenhetsnr: 10
Adresse: Rosebuen 27, 1617 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/rosebuen
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/rosebuen/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Storebrand, avtalenr 8926042
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet
- Parkeringsbestemmelser: Forr.fører har ikke kjennskap til fordeling av parkeringsplasser.

Informasjon om lån pr. 01.03.2025:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.86.30970	
Nominell rente (flyt):	7,15 %	
Innfrielsesår:	2044	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.03.2025:	kr	1 279 010
Andel av saldo:	kr	106 584
IN-ordning:	Nei	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.770,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 27 617	kr 107 723

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Rosebuen Boligsameie - Fredrikstad

12.03.2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Rosebuen Boligsameie - Fredrikstad

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

12.03.2024

Tidspunkt:

19.00

Sted:

E. JOHANSEN)

ROSEBUEN 35 SEKSJON 8 (PRIVAT HOS BRIT

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. LÅNEOPPTAK DNB TIL VEDLIKEHOLD AV SAMEIET ROSEBUEN.



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet



2. LÅNEOPPTAK DNB TIL VEDLIKEHOLD AV SAMEIET ROSEBUEN.

Forslagsstiller:

Styret v/styreleder Arnold Meyer

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vedlikehold av sameiet.

Med bakgrunn i at sameiet står foran store vedlikeholdskotnader – noe som også er belyst tidligere – ved at sameiet må kle om Syd-vegg, erstatte skadet kledning, skifte vannbord, samt male hele bygningsmassen 2 strøk, pluss nedvask før maling, foreligger det da behov for låneopptak stort kr 1 mill. Lånet er det gitt tilsagn på fra DNB og er sett på som et lån over 20 år.

Det gir en nedbetalingplan pr enhet med dagens rentenivå på kr. 660,- pr boenhet over 20 år. Styret har tatt noe høyde for dette ved fastsettelse av felleskostnader pr 01.01.2024, men det kan påføre hver enhet noe økte kostnader i forbindelse med låneopptaket.

Styret har valgt å legge dette frem på ekstra ordinært årsmøte 12.03.2024 selv om styret i henhold til lovverket har den nødvendige fullmakt til å foreta et slikt låneopptak i og med det er til vedlikehold. Styret ønsker at alle i sameiet skal være orientert om dette og aksept for det. (vanlig flertallsavstemning)

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret anbefaler det fremsatte låneforslag fra DNB og anbefaler det godkjent.



Styrets vurdering:

Styret har vurdert det dit hen at vedlikeholdet er «på overtid». Styrets leder har også hatt dialog med entreprenør i sakens anledning da en var i stuss på forholdet mellom reklamasjon og levetid på arbeid. Dessverre førte dette ikke videre og arbeidet som må gjøres anses som nødvendig vedlikehold. Styret valgte på bakgrunn av rapport utarbeidet av uhildet takstmann å iverksette vedlikeholdsarbeidet. Dog skjøvet til 2024 i lys av den usikre situasjonen som har hersket om og rundt renten ved låneopptak. Samt at dette er arbeid som en trenger å gjøre i vår/sommer/høst pga vær og værforhold. Nå er da tiden kommet for iverksettelse.

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører, og valgt det mest økonomiske fordelaktige tilbudet, samt hatt befarings- og konstruktiv samtaler med begge leverandørene.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at arbeidet iverksettes, og at styret v/styreleder er «Prosjektleder».

Styret anbefaler at Årsmøtet godtar dette.

Vedlegg til Årsmøteinncallelsen:

Nedbetalingsplan for lån i DNB

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling godkjennes som fremlagt.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Rosebuen Boligsameie -Fredrikstad
7. mai 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Rosebuen Boligsameie - Fredrikstad

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	07.05.2024
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Rosebuen 35

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Arnold Meyer	På valg:	2025
Styremedlem	Ann Christin Pettersen	På valg:	2025
Styremedlem	Brit Elisabeth	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/rosebuen/kontakt>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Storebrand

Polisenummer: 8926042

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt 4 styremøter i perioden i regi av ekstern styreleder Arnold Meyer.

Styret har behandlet løpende saker og også lagt premisser for vedlikehold som innbefatter utskifting av syd-vegg, skifte av vannbord, utbedring bodhus, utskifting av kledning der den er slitt/skadet, samt maling av hele bygningsmassen.

Dette er satt på arbeidsplanen for 2024 og vil bli iverksatt våren 2024. Da dette arbeidet er vær-avhengig, er det noe usikkert hvordan fremdriften blir.

Enn videre er det tatt grep om fjerning av hensatt vrak på parkeringsplass, noe som ble fjernet høsten 2023.

Styret har også jobbet med kostnadskontroll og oversikt og gjennomgang av leverandøravtaler, samt innhentet konkurrerende priser for å se at vi er konkurransedyktige i valg av leverandører.

Økonomi:

Sameiet er i dag likvid, men ikke i stand til å bære kostnadene med vedlikeholdet. Derfor er det tatt skritt for et låneopptak stort kr. 1'mill. som er avsatt til vedlikehold. Lånet vil ikke bli tatt opp før i 2024 da vi avventer hvilken vei rentebanen tar, og ikke ønsker å ta opp et lån til en høyere rente enn høyst nødvendig. At dette vil gi et utslag på felleskostnadene, sier seg selv, og det vil nok bli en økning av felleskostnadene i løpet av 2024.

Generelt:

Styret har samarbeidet godt og hatt fortløpende dialog også utenfor de fysiske styremøtene. Bistand fra SOLIBO har også vært en verdifull bidragsyter i arbeidet. Det er bl.a. også kommet å plass oppdaterte husordensregler for sameiet. HMS er ivaretatt og vurderes i henhold til hvilke prosjekter som skal gjennomføres og av hvem. Ved dugnad gjelder særlig varsomhet i forbindelse med bl.a arbeid i høyden.

Miljø

Sameiet forurensar ikke det ytre/indre miljø.

Lisleby, 04.04.2024

For styret
Arnold Meyer
Styreleder



Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Rosebuen Boligsameie- Fredrikstad

Orgnr: 995 846 004

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	342 311	268 722
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	16 748	73 588
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	16 748	73 588
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	359 058	342 311
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	359 839	343 586
Kortsiktig gjeld	781	1 275
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	359 058	342 311



Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		360 000	360 000	396 000	432 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		360 000	360 000	396 000	432 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	1 692	1 692	1 692	8 200
Styrehonorar/Lønn	3	12 000	12 000	12 000	58 000
Forsikring	4	35 931	33 483	35 573	40 069
Forretningsførsel		37 123	35 188	37 123	39 500
Kommunale avgifter		64 924	86 060	90 363	104 684
Energi/fyring		3 689	4 574	5 000	5 300
Kabel-TV/internett		93 689	65 883	92 232	99 583
Vedlikehold		0	0	0	800 000
Andre driftskostnader	5	94 317	47 532	39 250	65 638
SUM DRIFTSKOSTNADER		343 365	286 412	313 233	1 220 974
DRIFTSRESULTAT		16 635	73 588	82 767	-788 974
Finansinntekter		112	0	0	0
Finanskostnader		0	0	0	52 578
RESULTAT FINANSPOSTER		-112	0	0	52 578
Resultat		16 748	73 588	82 767	-841 552
DISPONERING					
Udisponert resultat	6	16 748	73 588		
SUM DISPONERING		16 748	73 588		



Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 500	15 414
Til gode fra leverandør		14 899	0
Forskuddsbetalte kostnader	7	33 581	31 026
Bankinnskudd		303 859	297 146
SUM OMLØPSMIDLER		359 839	343 586
SUM EIENDELER		359 839	343 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	359 058	342 311
SUM EGENKAPITAL		359 058	342 311
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		781	1 275
SUM KORTSIKTIG GJELD		781	1 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		359 839	343 586



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 1 692.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 12 000.

NOTE 4 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	34 743
Andre forsikringer	1 188
Sum forsikring	35 931

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	67 394
Juridisk bistand	2 750
Annen fremmed tjeneste	15 978
Kontingenter	1 824
Bank og kortgebyrer	1 328
System - og transaksjonskostnader	5 043
Sum andre driftskostnader	94 317

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	342 311
Overført til/fra egenkapital	16 748
Opptjent egenkapital 31.12	359 058

NOTE 7 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	8 811
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	24 208
Andre forskuddsbetalte kostnader	562
Sum forskuddsbetalte kostnader	33 581



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 58.000,-. Hvorav kr. 50.000 av disse er til ekstern styreledere og kr. 8.000 blir delt på to styremedlemmer (kr. 4.000 hver).



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____

****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____

Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Rosebuen Boligsameie - Fredrikstad

Møtedato: tirsdag, 12. mars 2024
Møtetidspunkt: Klokken 19.00
Møtested: ROSEBUEN 35 SEKSJON 8 (PRIVAT HOS BRIT E. JOHANSEN)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Arnold Meyer foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Jørn Myhrberg og Lise Angvoll foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 8 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Låneopptak DNB til vedlikehold av sameiet Rosebuen

Forslagstiller:

Styret v/styreleder Arnold Meyer

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vedlikehold av sameiet.

Med bakgrunn i at sameiet står foran store vedlikeholdskotnader – noe som også er belyst tidligere – ved at sameiet må kle om Syd-vegg, erstatte skadet kledning, skifte vannbord, samt male hele bygningsmassen 2 strøk, pluss nedvask før maling, foreligger det da behov for låneopptak stort kr 1 mill. Lånet er det gitt tilsagn på fra DNB og er sett på som et lån over 20 år.

Det gir en nedbetalingplan pr enhet med dagens rentenivå på kr. 660,- pr boenhet over 20 år. Styret har tatt noe høyde for dette ved fastsettelse av felleskostnader pr 01.01.2024, men det kan påføre hver enhet noe økte kostnader i forbindelse med låneopptaket. Styret har valgt å legge dette frem på ekstra ordinært årsmøte 12.03.2024 selv om styret i henhold til lovverket har den nødvendige fullmakt til å foreta et slikt låneopptak i og med det er til vedlikehold. Styret ønsker at alle i sameiet skal være orientert om dette og aksept for det. (vanlig flertallsavstemning)

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret anbefaler det fremsatte låneforslag fra DNB og anbefaler det godkjent.

Styrets vurdering:

Styret har vurdert det dit hen at vedlikeholdet er «på overtid». Styrets leder har også hatt dialog med entreprenør i sakens anledning da en var i stuss på forholdet mellom reklamasjon og levetid på arbeid. Dessverre førte dette ikke videre og arbeidet som må gjøres anses som nødvendig vedlikehold. Styret valgte på bakgrunn av rapport utarbeidet av uhildet takstmann å iverksette vedlikeholdsarbeidet. Dog skjøvet til 2024 i lys av den usikre situasjonen som har hersket om og rundt renten ved låneopptak. Samt at dette er arbeid som en trenger å gjøre i vår/sommer/høst pga vær og værforhold. Nå er da tiden kommet for iverksettelse.

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører, og valgt det mest økonomiske fordelaktige tilbudet, samt hatt befarings- og konstruktiv samtaler med begge leverandørene.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret anbefaler at arbeidet iverksettes, og at styret v/styreleder er «Prosjektleder».

Styret anbefaler at Årsmøtet godtar dette.

Vedlegg til Årsmøteinnkallelsen:

Nedbetalingsplan for lån i DNB

Vedtak:

Godkjent, enstemmig

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Arnold Meyer

Protokollvitne:

Jørund Myhrberg og Lise Angvoll

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Rosebuen Boligsameie - Fredrikstad

Møtedato: tirsdag, 7. mai 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Rosebuen 35

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Arnold Meyer foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Lise Angvoll og Oda Ihlen Kongrød foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 8 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 58.000,-. Hvorav kr. 50.000 av disse er til ekstern styreledere og kr. 8.000 blir delt på to styremedlemmer (kr. 4.000 hver).

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Arnold Meyer

Protokollvitne:

Lise Angvoll og Oda Ihlen Kongrød

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post

ROSEBUEN BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD 995846004 Norge

Signert med E-signere

Arnold Meyer
ar-meye@online.no
+4799271490

09-05-2024 08:37:22 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 185.101.32.71

Signert med E-signere

Lise Angvoll
li-angv@online.no

16-05-2024 10:07:06 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.135.231

Signert med E-signere

Oda Ihlen Kongrød
oilkongrod@gmail.com
+4790032482

08-05-2024 07:31:56 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.25

VEDTEKTER

FOR

Rosebuen Boligsameie - Fredrikstad (org.nr. 995846004.)

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 27.06.2023
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1.1 Sameiets navn

Sameiets navn er Rosebuen Boligsameie - Fredrikstad.

1.2 Organisering

(1) Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. gnr.203, bnr. 595. i Fredrikstad kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1.3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2.1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverk av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3.1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3.2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4.2 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4.3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

4.4 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4.5 Søknaplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4.6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

5.2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5.3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5.4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6.1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlattelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

6.2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7.1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer, med to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7.2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7.4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7.5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8.1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. ÅRSMØTET

9.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

- (1) Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9.4 Gjennomføring av årsmøtet

- (1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.
- (2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en tryggende måte, og det må benyttes en tryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9.5 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9.6 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.7 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.8 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

9.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9.14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Husordensregler for Rosebuen boligsameie

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet. Å bo i et sameie innebærer at alle sameiere/leietakere må innrette seg etter felleskapets interesser. Alle sameiere/leietakere plikter derfor å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Bruk av leilighetene, verandaene, balkongene

Leilighetene må ikke benyttes på en måte som skaper ubehageligheter for andre beboere, eller påvirker sameiets omdømme. Det samme gjelder fellesarealet.

3. Sjøpeltømming

Husholdningsavfall skal utelukkende plasseres i en av de grønne søppelcontainerne. Alt matavfall skal pakkes inn slik at lukt unngås i størst mulig grad. Avfall som lukter etter kort tid, for eksempel skalldyr- og fiskeavfall, må pakkes ekstra godt inn.

Papir skal plasseres i de blå søppelcontainerne. Det er viktig at det kun blir kastet papir i disse dunkene. Alt annet avfall må beboerne ta hånd om selv.

4. Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler samt gjenstander som er knyttet til transportmidler. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing.

Sameieren/leietakeren må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og avfall samt brennbar materiell/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Biloppstillingsplassene må ikke benyttes til andre formål enn parkering uten samtykke av sameiets styre.

Større reparasjoner er ikke tillatt på biloppstillingsplassene. Utvendig vask og innvendig vask/støvsuging av bilen kan skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Biloppstillingsplassene kan ikke benyttes til hensetting av bilvrak, uregistrerte kjøretøy eller lignende.

5. Fellesarealet

Sameiere og beboere i Rosebuen boligsameie, må pålegge seg selv å bruke fellesarealet på en skånsom måte, både av hensyn til øvrige beboere og beplantning. Det er ikke lov å benytte grill som er plassert på bakken. Det er også forbudt å plassere egne møbler i fellesarealet utenom av kortere varighet.

6. Røyking

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesanlegg. Med dette menes gangareal, trappeoppgang og boder.

7. Bruk av grill

Det er bare lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkong/verandaer. Grill med levende flammer er ikke tillatt brukt.

8. Utvendig installasjon

Alle utvendig installasjoner – som markiser, skillevegger, antenner, lysarmaturer, flaggstenger, skilt og lignende – skal godkjennes av styret.

9. Kveldsarbeider

Banking – og annet arbeid som skaper støy – skal ikke skje etter kl. 22.00. På søndager og alle helligdager skal bare vanlig husarbeid, uten sjenanse for andre beboere foregå.

10. Ro

Det skal være alminnelig ro i leilighetskomplekset fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Støy fra TV, radio, musikkanlegg og lignende som er til sjenanse for øvrige leieboere må unngås.

11. Ansvar

Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svare for. Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Den som bryter husordensreglene blir ilagt advarsel av styret. Hvis der er en leietaker som bryter husordensreglene, vil styret sende en kopi av den til utleieren, som er ansvarlig for at leietakeren innretter seg etter de til enhver tid gjeldende regler.

Styret viser til Lov om Eierseksjon §26. Pålegg om salg, samt vedtektenes §5-7.

12. Endringer, vedtak

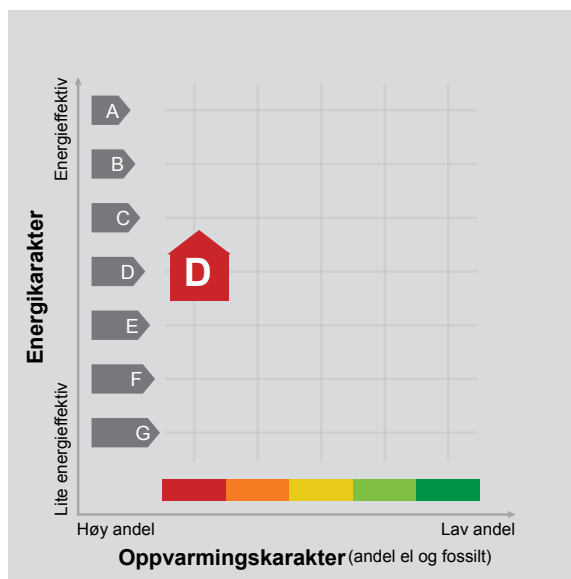
Forslag til endringer oversender styret, som legger endringsforslag frem på årsmøtet.

Husordensreglene kan endres på et ekstraordinært årsmøte. Endringer av husordensreglene kan vedtas med alminnelig flertall blant fremmøte.

ENERGIATTEST



Adresse	Rosebuen 27
Postnummer	1617
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	595
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300083314
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-104448
Dato	09.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innnetemperaturen**

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**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 eller persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 utendørs**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Nabolagsprofil

Rosebuen 27 - Nabolaget Leie Nord/Østgård - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Årliveien Linje 110, 120	4 min	0.3 km
	Lisleby fergeleie Linje 804	14 min	1.2 km
	Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	3.3 km
	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min	3.9 km
	Oslo Gardermoen	1 t 38 min	

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	6 min	0.5 km
Hauge skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	6 min	2.7 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	5 min	2.2 km
Glemmen vgs - Lisleby	16 min	
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min	2.8 km

Ladepunkt for el-bil

	Porsche Center Fredrikstad	11 min
	Dahles Auto Råbekken	12 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

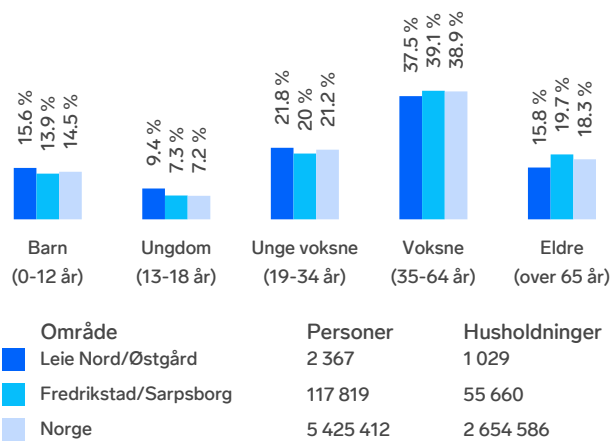
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	1 min	0.1 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min	1 km
Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	13 min	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby PostNord	5 min	0.4 km
Coop Extra Stabburveien	15 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
Aktivitetshall, ballspill

6 min 
0.5 km
- 

Konditorveien lekeplass
Ballspill

6 min 
0.5 km
- 

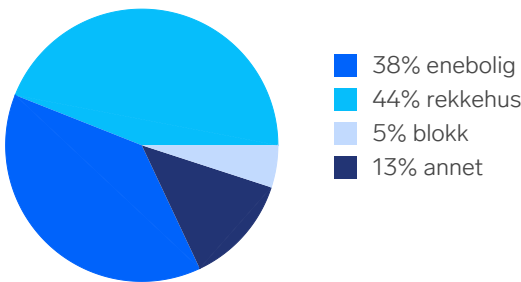
SKY Fitness Lisleby

6 min 
- 

Sporty24 Fredrikstad

11 min 

Boligmasse



«Det er flott her.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

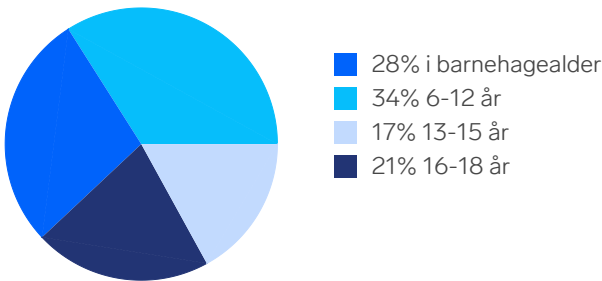
Østfoldhallene

5 min 
- 

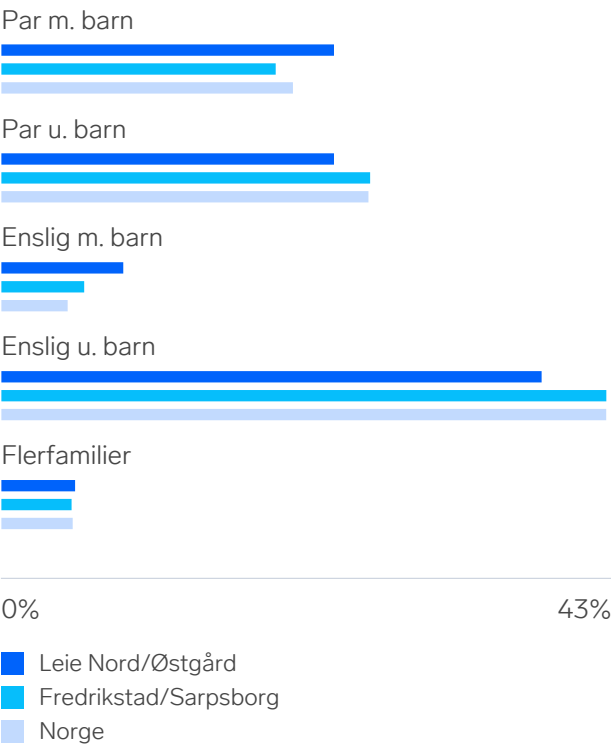
Apotek 1 Wilbergjordet

20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

