



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Gullskårveien 21

Vår ref.: 192260010

FREDRIKSTAD 23.02.2026

1. Tilstandsrapport fra Magnus Langvik, torsdag 19. februar 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

Ruth Kristine Haftorn Rostad

Jurist/ Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Gullskårveien 21
1664 ROLVSØY
Gnr./Bnr.: 728/137
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 23.02.2026
Befaringsdato: 19.02.2026
Referansenummer: 15078993

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 100 m² (BRA-i: 82 m²)

Totalt bruksareal: 100 m² (BRA-i: 82 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Magnus Langvik



48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



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.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.02.2026
Referansenummer	15078993
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0010
Hjemmelshaver/selger	Linn Aimee Andreassen/Stian Olsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Linn Aimee Andreassen.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-13 °C
Rapportdato	23.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Gullskårveien 21
Postnummer/sted	1664 ROLVSØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	728/137/62
Andelsnr.	42
Borettslag / Sameie	GULLSKÅRET BORETTSLAG
Tomt	Festet tomt: 24804 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1968		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Gullskåret Borettslag, beliggende i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 112 andeler. Tomt opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggemåte

Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig forblendet med teglstein, samt yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse Rw 35dB og dørkikkert. Balkongdør med tre-lags glass fra 2021. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2020 og 2025. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.





Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet.

Boligen inneholder

2. etasje: entré, bad, stue, kjøkken og tre soverom. Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt innglasset balkong. I tillegg disponerer leiligheten to boder i byggets kjelleretasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Avløpsrør	10	
		Ventilasjon	10	
Andre rom		Overflate vegg	10	
		Innerdører	10	

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 fordelingen mellom primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) omtalt under kommentar til arealmålingen. 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 med 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

Rommens 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 under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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	82		15	97	
	Entré, bad, stue, kjøkken og tre soverom.		Innglasset balkong.		
Kjelleretasje		3		3	
		Boder (2 m2 og 1 m2).			
SUM	82	3	15	100	
Total bruksareal: 100 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt mellom 2,24 og 2,44 meter takhøyde.

Vegger mellom innglasset balkong og leiligheten er medregnet i BRA-b i henhold til arealstandarden NS3940:2023.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 16.02.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende vvs-arbeider i kjøkken, datert 05.08.2022.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fornyet i regi av borettslaget i 2019/2020 i følge opplysninger fra eier.

Flislagt gulv med varmekabler.

Flislagte vegger.

Himling belagt med himlingsplater.

Vegghengt servant med slette fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Stikkontakt og speil med belysning over servant.

Nedsenket dusjsone med innfellbare glassdører.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.


Opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.

Varmtvannsbereider på 190 liter fra 2020 plassert i rommet.

Synlige vannrør av typen forkrommede kobberør.

Avløpsrør av plast og støpejern.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

 TG 1 Fallforhold rundt sluk Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 10 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm over en avstand på 40 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.

Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 34 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.

Sanitærutstyr og innredning Det er registrert noe avskalling på servantarmatur og på skuffehåndtak i servantinnredning, samt enkelte riss i servanten. Forholdet er vurdert til å ikke ha noen konsekvens utover estetiske hensyn. Tiltak kan iverksettes ved behov.



 TGIU Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk i bad.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2023 med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum i komposittmateriale.
Ett-greps armatur.
Plater av laminat på vegg mellom benkeplate og overskap.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Ventilator med kullfilter over platetopp.
Synlige vannrør av typen forkrommede kobberør.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Ventilator - Innredning	
 TG 2	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilstrekkelig luftenåpning i skap over ventilator. Dette fører til at luft fra ventilatoren blåser tilbake mot platetoppen via åpning mellom skapdør og ventilatoren. Dette kan påvirke avtrekksfunksjonen negativt. Foreslått tiltak er etablering av luftenåpning i skaphyller og i foringslist mellom overskap og himling.



Tekniske anlegg

Synlige vannrør av typen kobberør og forkrommede kobberør.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereider på 190 liter fra 2020 og hovedstoppekran plassert i bad.
Automatisk lekkasjesikring plassert i kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereider	
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke lokalisert. Hensikten med stakeluke er å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Lokalisering av stakeluke anbefales.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger i malte, slette flater.
Himling i malt betong.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate gulv - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate vegg	Veggflater (yttervegger mot syd) har stedvise ujevnheter og slitasje. Takbelistning i soverom 2 er ufullstendig. Konsekvens er vurdert til å hovedsakelig være redusert estetisk kvalitet.
	Innerdører	Dørbladet i soverom 2 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Innerdører i soverom 1 og soverom 2 har løse dørhåndtak. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Dørhåndtakene bør festes.


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Leiligheten har skorstein. Det er ikke installert ildsted.

 TGIU	Skorsteiner inne i boligen	Det er ikke registrert åpenbare avvik med skorsteinen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes før eventuell installasjon av ildsted.
--	----------------------------	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


Etasjeskiller av betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 2. Etasje
--	---

 TG 1	2. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue/kjøkken og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.
--	-----------	--


Yttervegger inkl. fasader


Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning, samt yttervegger i murkonstruksjon, utvendig forblendet med teglstein. Kun yttervegger med nær tilknytning til leiligheten er vurdert.

 TGIU	Helhetsvurdering	Grunnet leilighetens plassering i bygget er tilgangen til inspeksjon av ytterveggene begrenset. Eier opplyser om at det tidligere har vært tilfeller av vanninntrengning ved vinduer på yttervegger mot syd, men at dette nå er utbedret. Det er utført fuktsøk med fuktindikasjonsinstrument på veggens innvendige overflater. Fuktsøket ga ikke indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Forholdet er ikke ytterligere undersøkt
---	------------------	--

Vinduer og ytterdører


Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse Rw 35dB og dørkikkert. Balkongdør med tre-lags glass fra 2021. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2020 og 2025.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
--	--

 TG 1	Vinduer og omramming	Håndtak til vinduer i stue og kjøkken var løse på befaringsdagen grunnet planlagt innvendig maling. Spalteventiler i vinduer i stue mangler deksel. Konsekvens er at ventilene ikke kan stenges.
--	----------------------	---

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt innglasset balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall, glass og fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
--	---

 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).
---	-------------------------------	---

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Anlegget er oppgradert over tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Det har unntaksvis hendt ved bruk av elektrisk peis og varmeovn i soverom.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ja. Varmekabler på badet fungerer ikke

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Det er en ujordet stikkontakt i himling i kjøkken.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Tilgjengelig sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trapperom.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

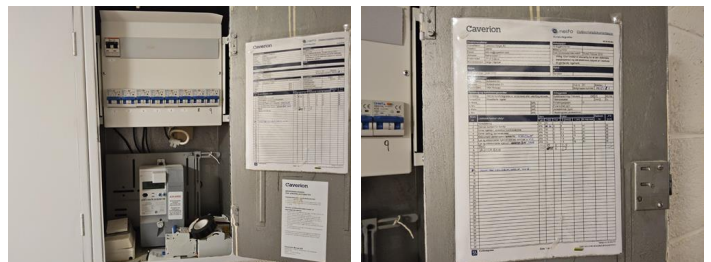
Ja. Stikkontakter med og uten jording i samme rom. Konsekvens kan blant annet være sikkerhetsrisiko.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspåliggende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspåliggende arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen basert på tidspunkt for utskiftning av el-anlegg i kjøkken. Forholdet påvirker branntekniske forhold, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering. Forhold vedrørende komfyrvakt bør vurderes av en kvalifisert elektrofaglig person.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de foreklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de foreklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gullskårveien 21	Gullskårveien 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November/Desember 2021 og overtagelse 11.02.2022

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.

Helt siden kjøp av boligen.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Linn Aimee

Selger

Olsen, Stian

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

Det er en pågående reklamasjonssak på badet etter oppussing av bad i 2019/2020 av borettslaget utført av Peab. Ingen store feil men noen små feil som må utbedres av Peab.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget har all informasjon om dette. Og dokumentasjon på hva som er utført på badene i borettslaget.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Peab

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært vanngjennomtrengning i blokk 21 inkl vår leilighet før den ble kjøpt. Hoved soverom ble totalrenovert og var ferdigstilt desember 2025. Har vært en forsikrings sak. Og Viking entreprenør as er de som har hatt fasade arbeid og byttet fasaden på sørveggen og byttet alle vinder på samme vegg. Så eventuelle feil og mangler må rettes mot Viking entreprenør as eller via borettslaget.

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

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Fasade bytte og bytte av alle vinduer på sørveggen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Viking entreprenør as

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på elektriske på kjøkken. Sikringer som gikk ved bruk av komfyr og platetopp samtidig. Dette er utbedret og ikke et problem mer.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Alt elektrisk er lagt nytt på kjøkken samt satt opp flere stikkontakter på kjøkken. Elektrikertjenesten Sarpsborg og Fredrikstad har lagt alt nytt elektrisk i stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Storm elektro as Fredrikstad

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Se oppussing av bad i regi av borettslaget hvor Peab pusset opp alle badene i borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Peab

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det har vært undertrykk i boligen grunnet mekanisk avtrekksvifte på badet. Dette er ordnet og justert nå. Borettslaget/ Obos (Ragnar Eklund) Har oversikt på dette.

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

Beskriv omfanget

Det har vært avdekket sopp på hoved soverommet etter vanngjennomtrengning. Dette er nå fjernet via Polygon og Noren via borettslaget forsikring. Å det er tatt nye prøver for å forsikre seg at alt var borte av Mycoteam. Rommet ble ferdigstilt desember 2025.

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 84754626

Egenerklærings skjema

Name
Andreassen, Linn Aimee

Date
2026-02-16

Name
Olsen, Stian

Date
2026-02-17

Identification
 Andreassen, Linn Aimee

Identification
 Olsen, Stian



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andreassen, Linn Aimee
Olsen, Stian

16/02-2026
19:24:46
17/02-2026
09:11:25

BANKID
BANKID

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950090146 Andelsnr.: 42

GULLSKÅRET BORETTSLAG

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 28.01.2026 kl. 15.48

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.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/178044-1/200
15.02.2022 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK

OMSETNINGSTYPE: Uoppgitt

ANDREASSEN LINN AIMEE

F.NR: IDEELL: 1/2

OLSEN STIAN

F.NR: IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/178052-1/200
15.02.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK

PANTHAVER : FREDRIKSTAD

KOMMUNE

ORG.NR: 940 039 541

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 728 Bnr.: 137 Fnr.: 62 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Gullskårveien 16 A
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY

Gateadresse: Gullskårveien 16 B
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY

Gateadresse: Gullskårveien 18 A
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY

Gateadresse: Gullskårveien 18 B
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY

Gateadresse: Gullskårveien 18 C
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY

Gateadresse: Gullskårveien 20 A
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY

Gateadresse: Gullskårveien 20 B
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY

Gateadresse: Gullskårveien 20 C
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY

Gateadresse: Gullskårveien 21
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1664 ROLVSØY

Gateadresse: Gullskårveien 23
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY

Gateadresse: Gullskårveien 25
Gatenr: 81032
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:28.01.2026 kl.
15.46

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

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

1965/300245-11/86 18.01.1965 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
FREDRIKSTAD KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541
Rettet iht tgl § 18, jf vedtak av
21.10.2010, KBE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Rettighetshavere til framfesterett

1967/300182-4/86 13.01.1967 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
GULLSKÅRET BORETTSLAG
ORG.NR: 950 090 146
Rettet iht tgl § 18, jf vedtak av
21.10.2010, KBE

PENGEHEFTELSE

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

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

Heftelser i festerett:

1965/300245-10/86 18.01.1965 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 4 176
Pant fratelles i bortleide tomter
mot at pant forbeholdes i
grunnleien
Leien kan reguleres
Festerett for bestandig
Bestemmelse om bebyggelse
Rettet iht tgl § 18, jf vedtak av
21.10.2010, KBE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1967/300182-3/86 13.01.1967 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,040
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM
GJERDEPLIKT

Heftelser i framfesterett:

1967/300182-3/86 13.01.1967 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,040
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM
GJERDEPLIKT

1978/305913-1/86 23.11.1978 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 1 630 800
Pantaver: ANDELSEIERNE I
BORETTSLAGET
LØPENR: 7298799

2002/13658-1/86 16.10.2002 PANTEDOKUMENT
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 14 640 000
Pantaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2019/782599-1/200 05.07.2019
09:59 PANTEDOKUMENT
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 49 300 000
Pantaver: STADSHYPOTEK
AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3047968-1/200
18.09.2020 14:10 ** MASSETRANSPORT
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
FRA: SVENSKA
HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2971203-1/200
04.09.2020 09:27 PANTEDOKUMENT
GJELDER FRAMFESTE

2020/3048156-1/200
18.09.2020 14:20

Beløp: NOK 6 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK
AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT
** MASSETRANSPORT
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
FRA: SVENSKA
HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1460862-1/200
22.05.2024 12:41

PANTEDOKUMENT
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 40 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK
AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA
HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1456324-1/200
28.11.2025 11:02

PANTEDOKUMENT
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 97 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
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

2020/1031883-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 728 BNR: 137
FNR: 62

2024/94455-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 728 BNR: 137
FNR: 62

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	728	Bnr.:	137	Fnr.:	62	Snr.:	
Adresse:	Gullskårveien 21						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 10.10.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 10.10.2022	

Med vennlig hilsen

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



PEAB AS
Magnus Glomsrød
Postboks 143
1325 LYSAKER

Deres referanse

Vår referanse

2019/8433-7-118281/2020-ELFTRO

Klassering

728/137/62

Dato

07.08.2020

Ferdigattest

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
814/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 27. og 28. mai 2020 og 5. august 2020 (jf. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Gullskårveien 16, 18, 20, 21, 23, 25, Rolvsøy
Gnr. 728 Bnr. 137 Fnr. 62

Arbeidets art: Rehabilitering av baderom

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Iselin Trømborg-Frogner
juridisk rådgiver

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 55 69 Bankkonto:



Skatteetaten

Dato
30.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 950 090 146 Andelsnr 42

Eiendommens adresse:

Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 876 771
Som sekundærbolig:	kr 3 507 083

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

3531 Gullskåret Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

Adresse: Gullskårveien 21 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 193821863

Eiendom: 728 / 137 / 62 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 2

Tilsyn: Ikke utført 10.10.2022

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 02.02.2026

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse:

Avtale nr: 26671

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

OBS !

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

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



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 728 / 137 / 62 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 728	Bnr: 137	Fnr: 62	Snr: 0
Adresse:	Gullskårveien 21, 1664 ROLVSÅY		
Areal matrikkelenhet:	24804.3 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 3040 - Friområde Hensynssoner: 710 - Båndlegging, regulering pbl
Reguleringsplaner: 340 Vallefjelletdalen 1112 FV 109 Røbekken-Alvim Parsell Røbekken-Rolvsåysund	Vedtatt: 02.04.1992 15.06.2023	Formål: 3020 - Naturområde - grunnstruktur 320 - Gang-/sykkelvei 310 - Kjørvei 400 - Offentlig friområde 113 - Blokkbebyggelse Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest340_130.pdf Reguleringsbestemmelser.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1234 Ny bru Omberg - Torp		Varslet igangsatt: 19.02.2025

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 728/137/62/0

Eierrepresentant: 3531 Gullskåret Borettslag

Regningsmottaker: 3531 Gullskåret Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	GULLSKÅRET	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	728	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	137	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	62	Beregnet areal	24804,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 11)

Adresse	Gullskårveien 16A 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Gullskårveien 16B 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Gullskårveien 18A 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Gullskårveien 18B 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Gullskårveien 18C 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Gullskårveien 20A 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Gullskårveien 20B 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Gullskårveien 20C 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Gullskårveien 21 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Gullskårveien 23 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Gullskårveien 25 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Gullskåret	Valgkrets	Rolvsøy

BYGNINGER

(Antall: 6)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193821715	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0
193821863	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0
193835953	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0
193836151	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0
193821871	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0
193821898	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Fester
Gullskåret Borettslag	Postboks 6666		1/1	Framfester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	4,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 952,00
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 11 913,00	01.04.2026	1/1	0	kr 44 674,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	16,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 19 890,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	16,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 45 338,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	1 399,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 61 281,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	1 399,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 20 191,00
							kr 193 326,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
22054174	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2025	2025	1403	45200

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-728/137/62

Bruksnavn	GULLSKÅRET	Beregnet areal	24 804.3
Etablert dato	13.01.1967	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	F - Fester		Postboks 1405	1/1
Gullskåret Borettslag	950090146	F1 - Framfester		c/o OBOS	1/1
THERESA WALLE JACOBSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
GLENN WALLE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	F - Fester		Postboks 1405	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	22.09.2020	19.11.2020	2019/16250	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	27.06.2018	04.07.2018	2018/7334	
AF - Annen forretningstype	30.06.2017	30.06.2017		
OP - Oppmålingsforretning	29.06.2017	30.06.2017	2017/4946	
OP - Oppmålingsforretning	25.03.2013	04.06.2013	Jnr82/84	
AF - Annen forretningstype	10.02.2010	10.02.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		24 804.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16296481	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193821715	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193821863	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193821871	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193821898	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193835953	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193836151	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193836178	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193993915	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16296481: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	222.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	222.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.09.1995	03.10.1995
IG - Igangsettingstillatelse	15.11.1995	15.11.1995
TB - Tatt i bruk	20.10.1997	22.10.1997

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	222.0	222.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
16296481-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	42.0	42.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.12.2000	14.12.2000
IG - Igangsettingstillatelse	01.12.2000	24.11.2017
TB - Tatt i bruk	01.12.2000	24.11.2017

Bygning 193821715: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	04.12.1967	25.11.2005
EB - Endre bygningsdata	10.11.2022	10.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	4	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193821863: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	05.01.1968	25.11.2005
EB - Endre bygningsdata	10.11.2022	10.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	4	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193821871: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	29.01.1968	25.11.2005
EB - Endre bygningsdata	10.11.2022	10.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	6	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193821898: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	02.11.1967	25.11.2005
EB - Endre bygningsdata	10.11.2022	10.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	6	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193835953: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	14.11.2022	14.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	4	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193836151: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	14.11.2022	14.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0304	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	4	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193836178: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193836178-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.05.2014	12.05.2014

Bygningsendringer

IG - Igangsettingstillatelse

12.05.2014

12.05.2014

Bygning 193993915: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gullskårveien	16A		1664 ROLVSØY
Gullskårveien	16B		1664 ROLVSØY
Gullskårveien	18A		1664 ROLVSØY
Gullskårveien	18B		1664 ROLVSØY
Gullskårveien	18C		1664 ROLVSØY
Gullskårveien	20A		1664 ROLVSØY
Gullskårveien	20B		1664 ROLVSØY
Gullskårveien	20C		1664 ROLVSØY
Gullskårveien	21		1664 ROLVSØY
Gullskårveien	23		1664 ROLVSØY
Gullskårveien	25		1664 ROLVSØY

Kommuneplan

Adresse: Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY

Gnr/Bnr: 728/137/62/0

Planident: 913

Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000

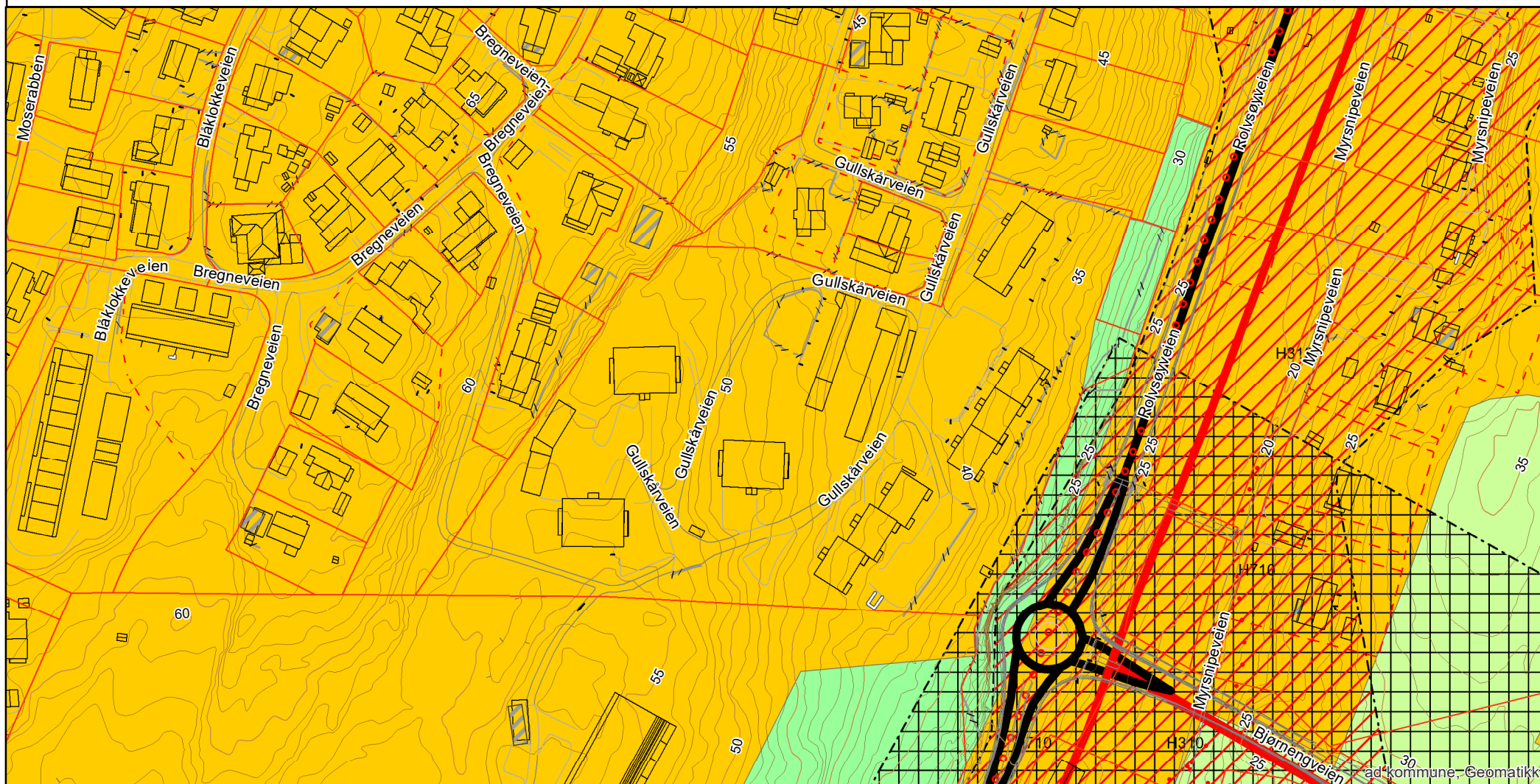
Leveransedato: 2026-01-29



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.



Arealplaner under arbeid

Adresse: Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY

Gnr/Bnr: 728/137/62/0

Planident: 1234

Plannavn: Ny bru Omberg - Torp

Datakilde: Geovekst, FKB

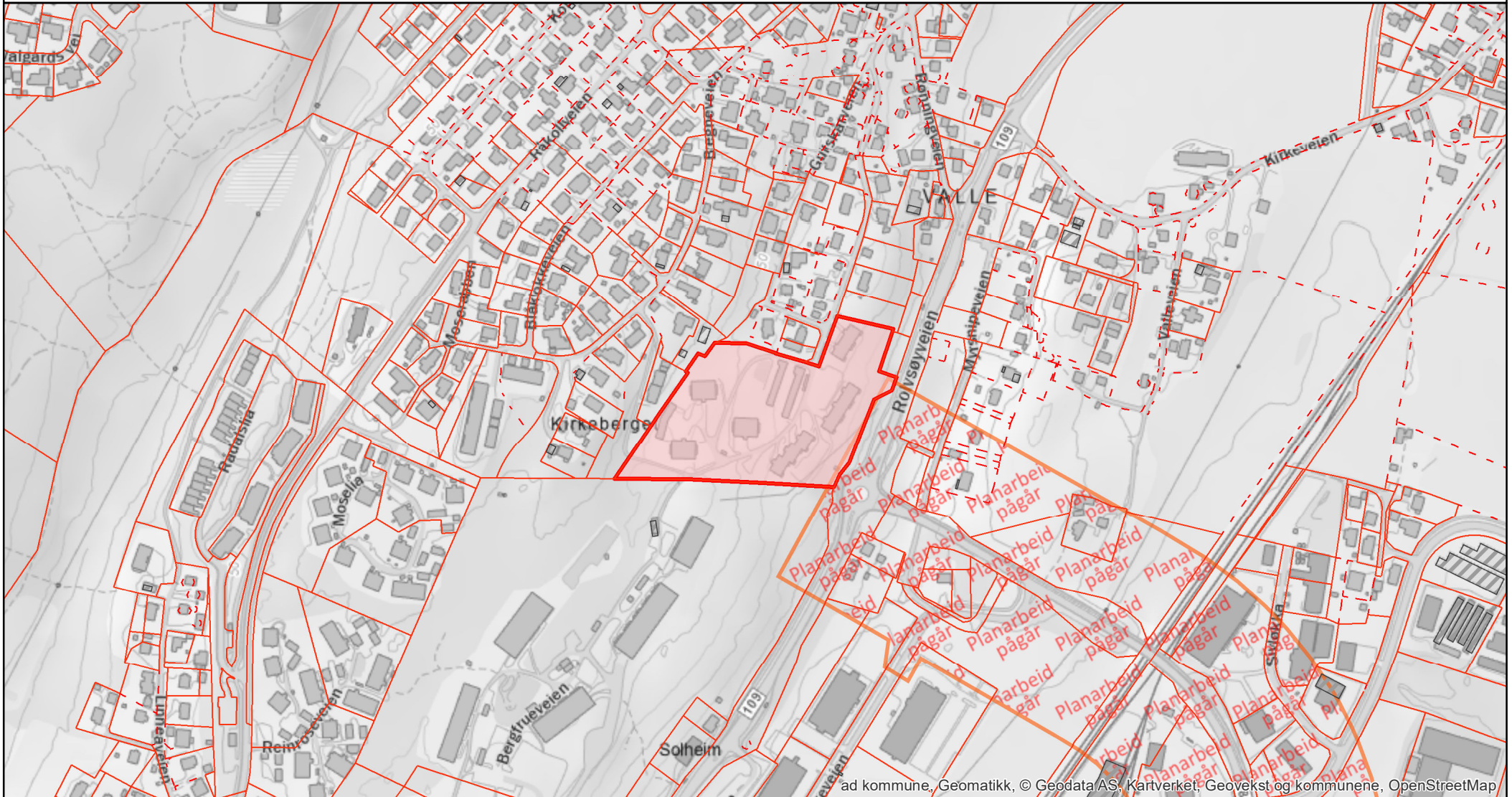
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2026-01-29



Grunnkart

Adresse: Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY

Gnr/Bnr: 728/137/62/0

Datakilde: Geovekst, FKB

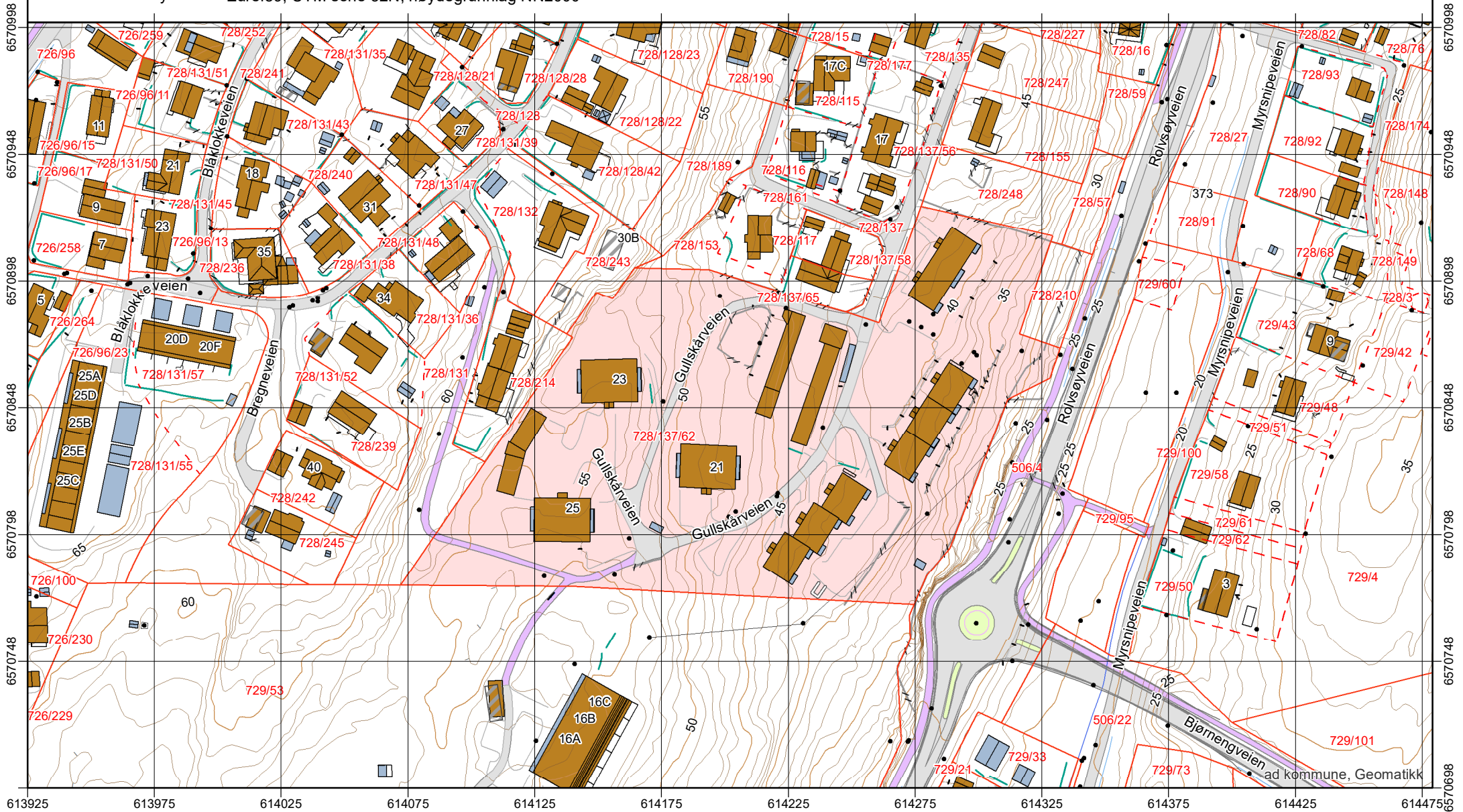
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000

Leveransedato: 2026-01-29



Oversiktskart

Adresse: Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY

Gnr/Bnr: 728/137/62/0

Datakilde: Geovekst, FKB

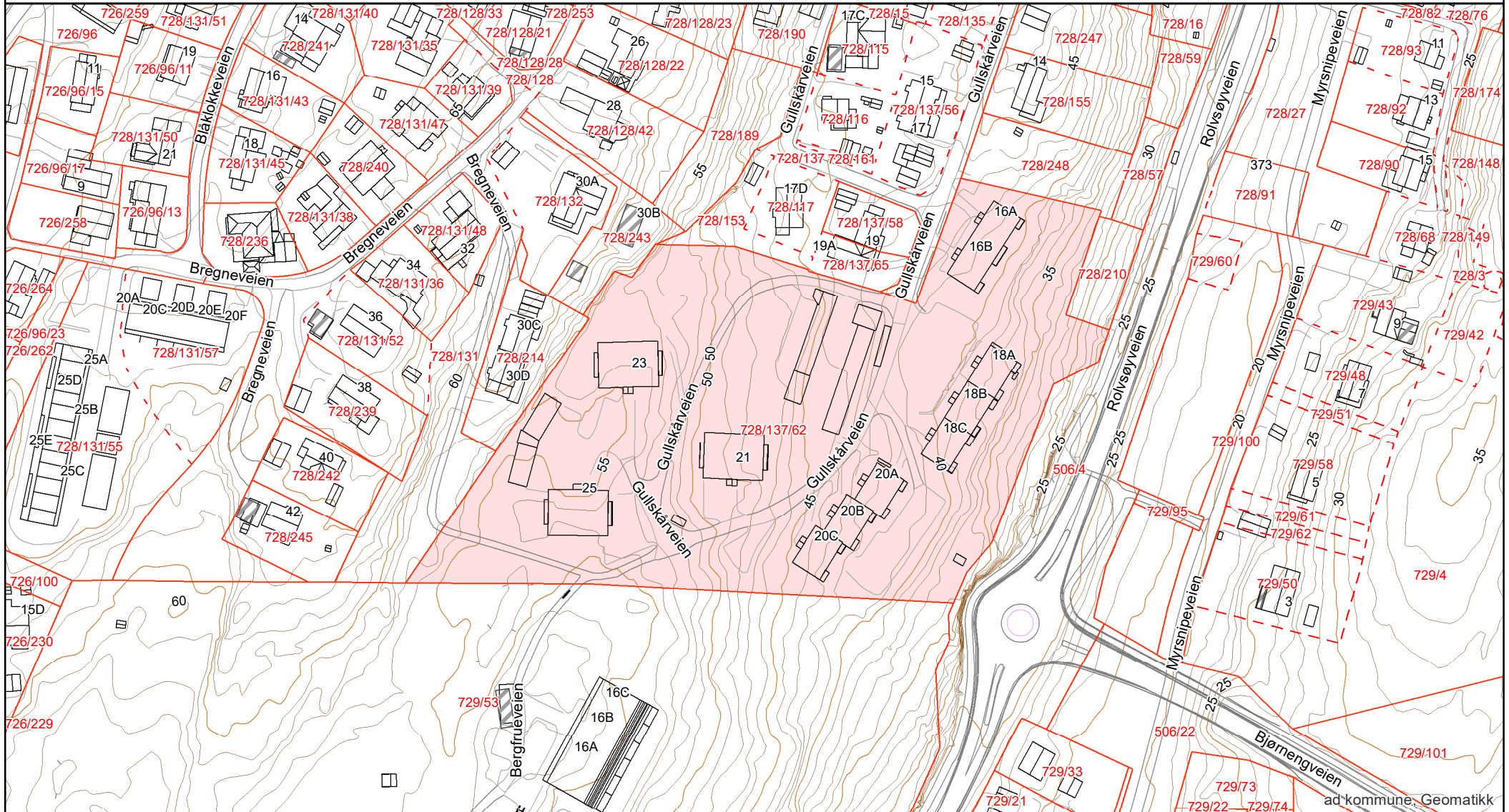
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000

Leveransedato: 2026-01-29



Matrikkelkart

Adresse: Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/137/62/0

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

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)

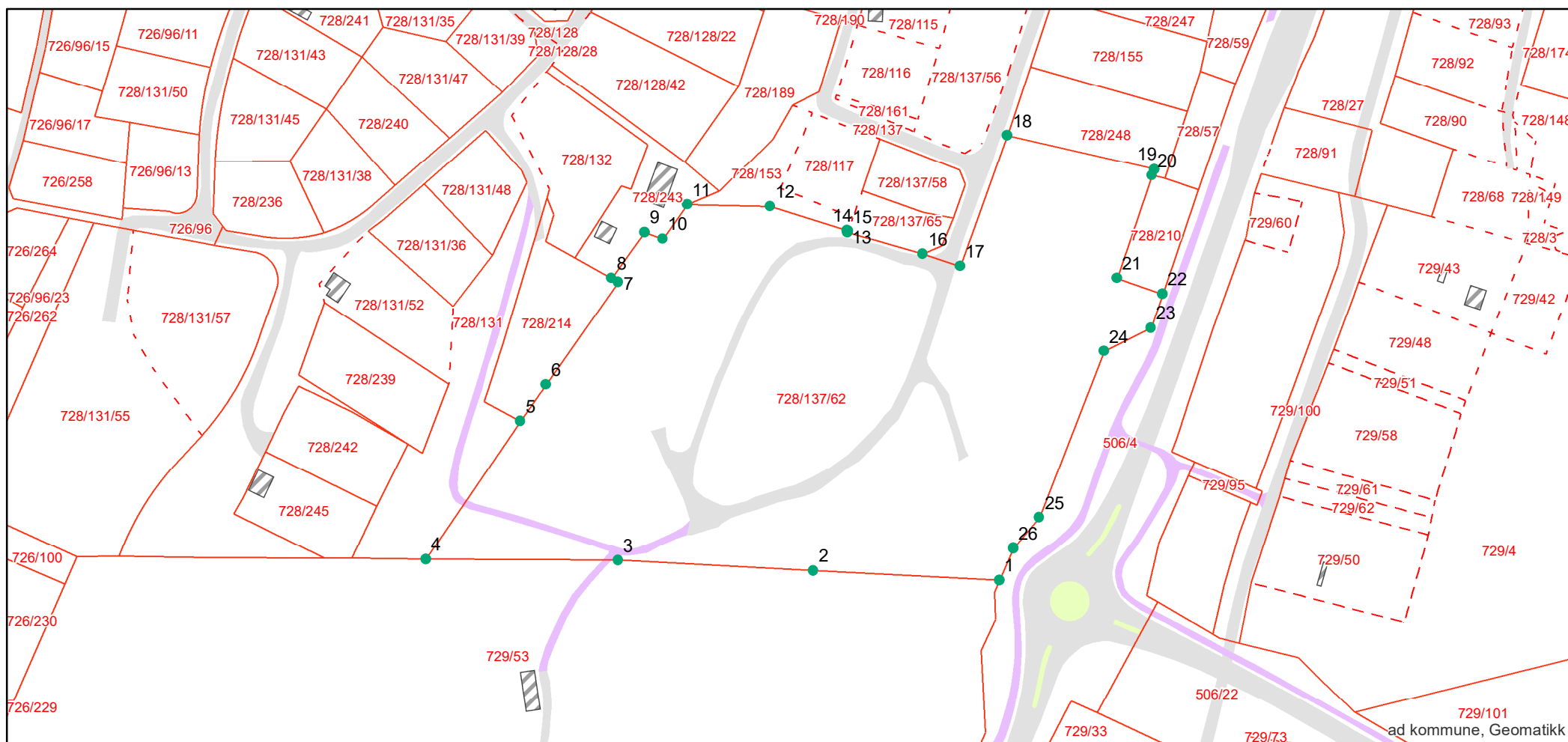
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-01-29



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 29.1.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
24804.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 29.1.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570770.12204	614274.531713	Ikke spesifisert	65.73	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6570773.57188	614208.916717	Ikke spesifisert	69.13	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6570777.18851	614139.924676	Ikke spesifisert	67.81	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6570777.64258	614072.14149	Ikke spesifisert	59.02	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6570826.30587	614105.483087	Ikke spesifisert	15.76	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6570839.23344	614114.502405	Ikke spesifisert	44.3	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6570875.41818	614140.018552	Jord	2.76	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6570876.75626	614137.609568	Fjell	20.1	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6570893.12363	614149.268889	Fjell	6.87	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
10	6570890.69261	614155.690539	Jord	14.88	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6570902.80239	614164.322037	Fjell	29.3	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6570902.25385	614193.596065	Ikke spesifisert	28.47	Umerket		Totalstasjon	14	0
13	6570893.71613	614220.751211	Ikke spesifisert	0.32	Umerket		Totalstasjon	14	0
14	6570893.63359	614221.059739	Ikke spesifisert	0.54	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6570893.10066	614220.937242	Ikke spesifisert	27.77	Umerket		Totalstasjon	14	0
16	6570885.36139	614247.5988	Ikke spesifisert	13.73	Umerket		Totalstasjon	14	0
17	6570881.08924	614260.639754	Ikke spesifisert	49.09	Umerket		Totalstasjon	14	0
18	6570927.21108	614277.390657	Ikke spesifisert	53.22	Umerket		Totalstasjon	14	0
19	6570915.45631	614329.273676	Ikke spesifisert	2.39	Umerket		Totalstasjon	14	0
20	6570913.18994	614328.514839	Ikke spesifisert	38.54	Umerket		Totalstasjon	14	0
21	6570876.73093	614316.080119	Ikke spesifisert	16.96	Umerket		Totalstasjon	14	0
22	6570871.25425	614332.120163	Ikke spesifisert	12.56	Umerket		Totalstasjon	14	0

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 29.1.2026

23	6570859.3751	614328.044198	Ikke spesifisert	18.56	Umerket	Totalstasjon	14	0
24	6570850.98589	614311.48965	Ikke spesifisert	63.01	Umerket	Totalstasjon	14	0
25	6570792.27576	614288.699513	Ikke spesifisert	14.28	Umerket	Totalstasjon	14	0
26	6570781.40521	614279.454324	Ikke spesifisert	12.32	Umerket	Totalstasjon	14	0

Nabolagsprofil

Gullskårveien 21 - Nabolaget Nesskogen/Rekustad - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Moserabben Linje 8	7 min	0.6 km
Lisleby fergeleie Linje 804	10 min	5.5 km
Lekevollkrysset/Inspira Totalt 21 ulike linjer	12 min	6.6 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	14 min	7.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min	8.5 km

Skoler

Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 176 elever, 12 klasser	14 min	1.3 km
Hauge skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	17 min	1.5 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 256 elever, 15 klasser	19 min	1.7 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	21 min	1.8 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min	2.2 km
Greåker videregående skole 900 elever	8 min	3.8 km

«Nærhet til det som trengs, stille og rolig strøk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

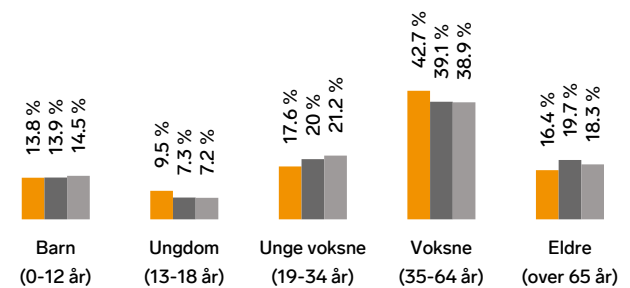
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesskogen/Rekustad	1 469	609
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollklubben bhg - Rolsvøy (0-5 år) 92 barn	10 min	0.9 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (0-5 år) 32 barn	14 min	1.2 km
Rolsvøy barnehage (1-5 år) 107 barn	19 min	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Rolsvøyveien Post i butikk	11 min	1 km
Meny Østfoldhallene	19 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



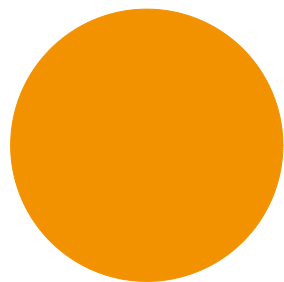
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

	Sundsveien balløkke Ballspill	16 min	1.5 km
	Hauge skole Aktivitetshall, ballspill	17 min	1.5 km
	MUDO Gym Fredrikstad	17 min	
	EVO Greåker	6 min	

Boligmasse



100% blokk

«Kort vei til Fredrikstad og Sarpsborg, samt E6. Nær til alle butikker og kjøpesenter. Lett å parkere, og kort vei til skog og mark. Veldig godt kollektiv-tilbud :)»

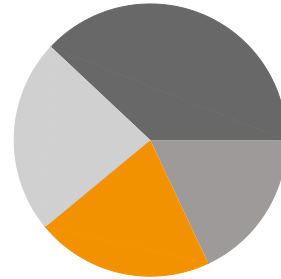
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Østfoldhallene	19 min
	Apotek 1 Østfoldhallen	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



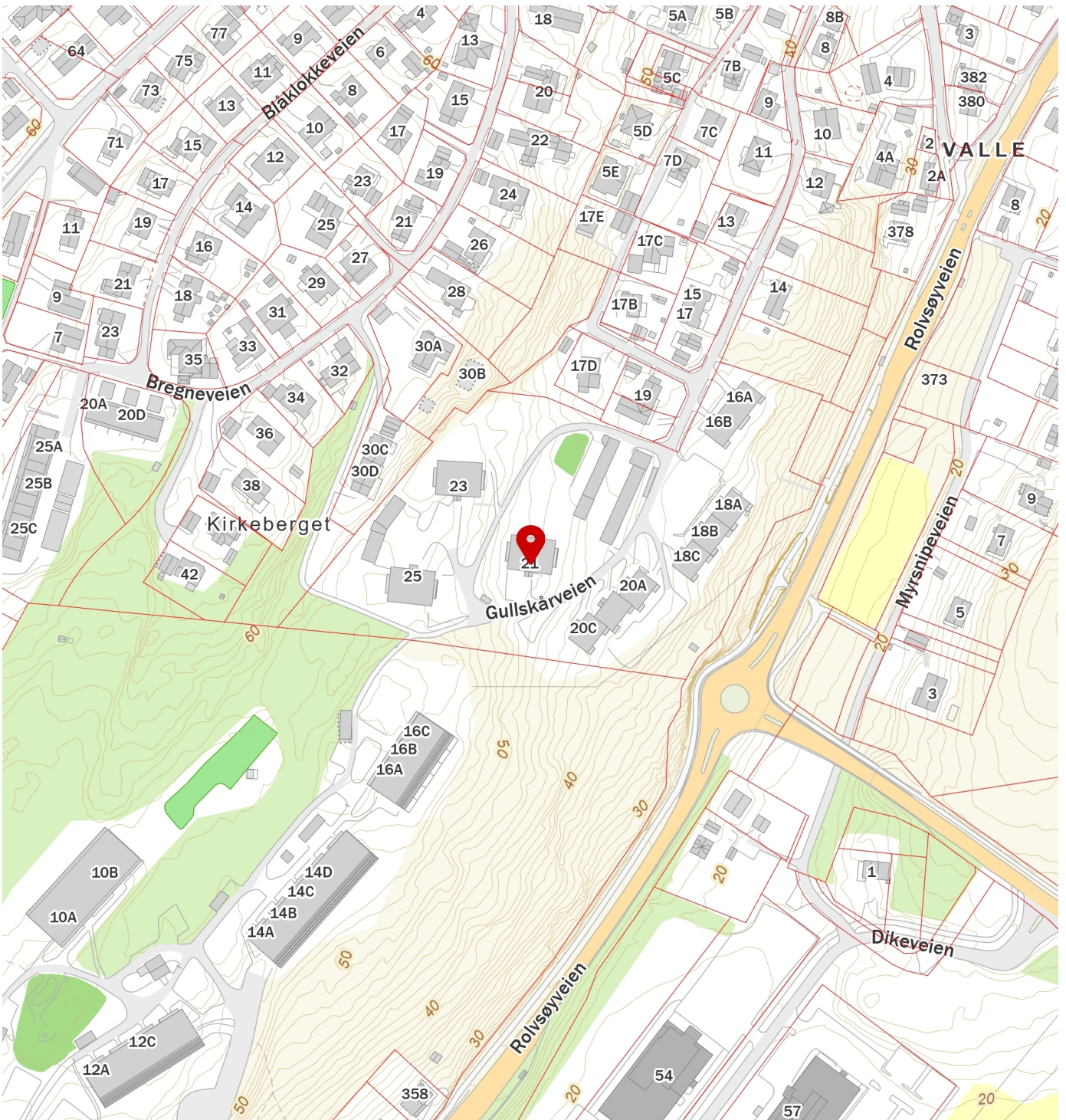
0%

43%

Nesskogen/Rekustad
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. januar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 728 **Bruksnr.:** 137 **Festenr.:** 62 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY

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.

Plan nr.: 340

R O L V S Ø Y K O M M U N E

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN F O R VALLEFJELLET - RÅDALEN

Revidert siste gang i TS 09.03.92- sak 22/92
Vedtatt av kommunestyret som sak K-sak, 24/92

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder (bolig, offentlige bygninger).
2. Trafikkområder (kjørevei, gangvei og felles avkjørsel)
3. Friområder (lekeområder og skjermområder)
4. Spesialområder (trafo)

I REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25

§ 1. Byggeområder.

- 1.1. Boliger: I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 2. Trafikkområder.

I trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier
Gang- og sykkelveier.

§ 3. Friområder.

Friområdene skal nyttes til turveier og lek, og som lebelter/skjermområder.

Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold, avkjørselsforhold m.m.

Veiers stigningsforhold, kurvatur og bredde angis i planen. Trafikkområdene skal opparbeides og gis den utnyttelse som planen viser.

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

- FELT C.

Innenfor felt C skal bebyggelsen utformes som frittliggende eneboliger, eventuelt som generasjonsbolig, med inntil 2 etasjer og eventuell kjeller.

Tomteutnyttelsen må ikke overstige 25%, kfr. BF kap. 0 22.2.

Bygningene skal ha saltak og takvinkel ikke under 22°.

Bygningenes høyde skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje.

Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng.

Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m², og gesimshøyde ikke over 2,50 meter.

Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

- FELT E.

Innenfor felt E skal bebyggelsen utformes som frittliggende enebolig, generasjonsbolig, rekkehus eller annen tett lav bebyggelse i inntil

2 etasjer og eventuell kjeller.

Tomteutnyttelsen må ikke overstige 30%, kfr. byggeforskriftenes kap. 22.2.

Bygningene skal ha saltak, eventuelt med valm, og takvinkel ikke under 22°.

Bygningenes høyde skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje.

Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng.

Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m², og gesimshøyde ikke over 2,50 meter.

Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT F.

Innenfor feltet skal bebyggelsen utformes som frittliggende enebolig, generasjonsbolig, rekkehus, terrassehus eller annen tett lav bebyggelse. Alle boligenheter skal ha inngang fra terreng (markplan).

Tomteutnyttelsen må ikke overstige 20%, kfr. byggeforskriftene kap.

22.2.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT G.

Feltet inneholder eksisterende blokkbebyggelse og tomt for denne. Innenfor feltet kan ytterligere bygninger for beboelse ikke oppføres.

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling. Skilt og reklameinnretninger skal godkjennes av bygningsrådet. Utendørs lagring tillates ikke.

Sammen med byggeanmeldelse skal det sendes inn opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomten. Bygningsrådet skal påse at den parkmessige behandling og trafiksikkerhetsforholdene blir tilfredsstillende.

D. Parkering og biloppstilling.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Om størrelse av parkeringsanlegg for den enkelte eiendom, vises til Plan- og bygningslovens bestemmelser.

E. Fellesbestemmelser.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rolvsøy kommune.

ROLVSØY BYGNINGSRÅD

181087/AP

Stavlund AS
v/Ruth Kristine Haftorn Rostad
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: ruth.rostad@stavlund.no

Deres ref.: 192260010 . Vår ref.: 3531-1-042

Dato: 29.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Gullskåret Borettslag
Organisasjonsnr: 950090146
Andelseier: Andreassen, Linn Aimee
Medeier: Olsen, Stian
Leilighetsnummer: 042
Adresse: Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY
Andelsnummer: 42
Gnr. 728
Bnr. 137

Borettsinnskudd: Kr. 16 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78963155.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dersom andelseier leier garasje plass av borettslaget må styret i borettslaget bli informert om oppsigelse av garasjeleie ved salg av leilighet. Oppsigelsestid 1 måned. Borettslaget disponerer 34 garasjer til utleie - ta kontakt med styret om man ønsker garasje da det foreligger venteliste. Det er lov med hund og katt, men det må signeres egenerklæring før dyret anskaffes. Ta kontakt med styret Nøkkelsbestilling: Lånet er refinansert pr 22.04. 25 og økt med 3 millioner kr for fullføring av fase 2 i 2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208703188
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	192 146 554,00
Innfrielsesdato:	30.12.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 730,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato

7 730,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post

restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	708,-
Fradragsberettigede kostnader:	49 736,-
Annen formue:	24 063,-
Gjeld:	951 242,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208703188
Restsaldo:	948 124,75
Kapitalkostnader:	1 924,75
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 948 124,75,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDEN for boret og trivsel i Gullskåret borettslag

1. GENERELT Boliger i blokkbebyggelse hvor mennesker med ulik bakgrunn skal bo og leve sammen, og hvor borettslagersne har samme rettigheter og plikter, krever en viss grad av tilpasningsevne for at alle skal kunne føle at de har et eget hjem. Husordensreglement skal være en rettesnor på hvordan man skal forholde seg i ulike situasjoner for å kunne leve i fred og fordragelighet med hverandre.

2. ALMINNELIGE REGLER OM RO I LEILIGHETENE Leiligheten må benyttes på en slik måte at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere eller at gårdens omdømme skades. Det betyr at: Det skal være ro i bygningen fra kl. 22.00 (lørdag fra kl. 24.00) til kl. 06.00. Hver husstand kan avvike fra bestemmelsen to ganger i året. Det forutsettes at det gis nabovarsel Med ro menes virksomhet som forstyrrer nattesøvn, - som flytting av inventar, larm fra dører og vinduer, unødvendig vanntapping på bad/toalett, høy musikk og støy fra radio/tv. Oppussing av leilighet avsluttes kl. 20.00 på hverdager og kl. 16.00 på lørdager. Søndag skal det være stille.

Det tillates kun gassgrill på veranda. Gassbeholdere/flasker skal oppbevares luftig, stående og sikres mot å velte. De skal ikke tildekkes eller stå i direkte sollys. Lagring i kjeller er i strid med branninstruks, og skal ikke forekomme.

3. KLOSETT-INSTRUKS WC skal benyttes til det det er konstruert for. Det betyr at toalettet ikke skal benyttes til å kvitte seg med matavfall eller sanitært utstyr, eller andre ting som kan føre til tetting av kloakksystemet.

4. TØR KING, RISTING OG BANKING AV TØY OG TEPPER Tørking eller lufting av tøy på veranda skal foregå på en slik måte at det ikke er synlig over karmen på verandaen. Det er ikke lov å til å riste eller banke tepper og tøy på utsiden verandaens vinduer.

5. BRUK AV FELLESROM

5.1. Kjellerrom Hver leilighet har tildelt to boder i kjelleren. Disse skal være merket av eier og være forsvarlig låst, selv om de ikke benyttes. Utenom disse kjellerbodene er det et fellesrom som kan benyttes til oppbevaring over kortere tid, på eget ansvar.

5.2. Låsing av fellesrom og ytterdører, samt leiligheter. Inngangsdører til fellesrom skal alltid være låst. Nøkkelen til utgangsdøren fungerer på alle fellesrom. Andelseiere er ansvarlig for at barn og andre ikke misbruker sentrallåssystemet. Beboere må være kritiske til delingsfunksjonen i OBOS-nøkkelen.

5.3 Renhold og orden Enhver er ansvarlig for at fellesrom er ryddige og rene.

5.4. Sjøppel/sortering. Husholdningsavfall skal kastes i de merkede søppeldunkene. Det er egne dunker for papir og en container for plast (på parkeringsplassen bak blokk 20) Dunker for spesialavfall og glass er plassert ved nederste garasjerekke mot den store parkeringsplassen. Det skal ikke kastes isopor i papirdunkene. Det går under husholdningsavfall.

Hjelp til med å holde bomiljøet ryddig og trivelig ved å fordele søppel jevnt i søppeldunkene så lakkene blir ligger nede. Dette for å unngå at fugler drar søppelet utover.

6. TILSYN OG REPARASJONSARBEIDER Ethvert familiemedlem innen borettslaget har ansvar for å rapportere til styret når de får kjennskap til ødeleggelse på eiendom, enten det er gjort med overlegg eller uforskyldt, slik at styret kan behandle saken videre. Borettsshaveren plikter å gi håndverkere og servicefolk tilgang til leiligheten for reparasjoner eller tilsyn av fellesanlegg for vann/kloakk og elektriske anlegg. Borettsshaverer må ikke selv foreta installasjoner eller arbeid som medfører verdiforringelse av leiligheten eller fellesanlegg. Det er ikke tillatt å sette egne farger på balkongvegger og tak uten styrets godkjenning. Dette gjelder også andre permanente endringer på veggene og tak.

7. DYREHOLD

Dyrehold må søkes styret via søknadsskjema som følger vedlagt. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Det vil si at dyreholdet ikke skal medføre støy og lukt som oppfattes plagsomt for andre. Eier av utekatter må dokumentere at katten er kastret/sterilisert. Ved brudd på disse reglene, vil styret sende et varsel om krav til forbedring. Vedvarer situasjonen, må eier av dyret finne en omplasseringsløsning.

8. REGLEMENT FOR SØKNAD OM MONTERING AV VARMEPUMPE

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier:

Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.

- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 35 db.
- Utedelen skal settes eget stativ, ikke på vegg. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Det må settes et kar under utedelen med avrenning montert på taknedløpet/sluk.
- Kondensvann fra innerdelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.

Opplysninger som skal vedlegges søknadsskjema:

- Varmepumpens spesifikasjoner
- Merke
- Leverandør
- Utvendige mål
- Utvendig lydnivå
- Skisse påtegnet forslag til montering

NB! Bruk skjema som følger vedlagt

9. KJØKKENVIFTE. Det er ikke tillatt med annen vifte på kjøkkenet en kullvifte.

10. PARKERINGSREGLER I GULLSKÅRET BORETTSLAG

Gullskåret Borettslaget har begrenset med parkeringsplasser, garasjeplasser og parkeringsplasser med el-bil ladere til andelseiere. Borettslaget har 34 garasjer til leie (se under). Beboere med handicapkort kan søke styret om tidsbegrenset reservert plass.

- Andelseierne skal parkere på felles utendørs parkeringsplass, og kun på oppmerkede plasser.
- Parkering foran hovedinngangen eller kjellere er bare tillatt ved av- og pålessing. Dette fordi det skal være fri passasje for beboere og for ev. utrykningskjøretøy
- Det er ikke tillatt å hensette **avskiltede** biler, campingvogner, bo-biler, hengere eller båter på borettslagets eiendom. Liknende driftsmidler som **ikke er i drift** skal heller ikke hensettes på borettslagets eiendom.
- Ved overtredelse, vil styret sende et varsel om borttauing på beboers regning om situasjonen ikke forbedres innen en satt tidsfrist.
- Alle som kjører inn på borettslagets eiendom er å anse som varslet om parkeringsbestemmelsene og konsekvenser av å ikke overholde disse, jmf parkeringsskilt som er satt opp ved søppelskuret.
- Om det er behov for anvendelse av parkeringsplass til andre formål enn parkering av bil, skal det søkes styret om tillatelse.

PARKERINGSPLASSER MED EL-BIL LADING

Borettslaget har 10 plaser som kun skal brukes av el biler:

- 5 el-bil plasser ved blokk nr. 16 og 5 el-bil plasser - ved blokk nr. 25.
- Andelseiere som ønsker å lade bil i Gullskåret BRL tar kontakt med elaway.no for å tegne abonnement og disponere plassene. Spørsmål knyttet til el-bil lading rettes mot elaway.no

- NB! 2 av plassene ved 25 og 16 skal kun brukes til lading. Disse er merket «ladeplass». Bilen skal da flyttes etter full ladet. Ved gjentatt overtredelse, kan styret sørge for borttauing på beboers regning.
- På de andre plassene kan beboere parkere uten å lade.

MOPED-/MOTORSYKKEL - MOPEDBOD

Mopeder og motorsykler skal benytte seg av mopedboden. Det er kun plass til to moped/motorsykel pr husstand i mopedboden.

Kostnaden for leie av plass i mopedbod settes av styret og faktura sendes en gang årlig til andelseier. Ta kontakt med styret dersom det er ønskelig å benytte plass i mopedboden.

Boden kan benyttes til små reparasjoner, men det skal holdes orden og brukes underlag.

Mopedboden skal ikke benyttes som verksted.

HC-PLASS

Borettslaget har en handicap-plass utenfor 18A

Beboere med handicapkort kan søke styret om tidsbegrenset reservert plass.

GJESTEPLASSER

Gjester skal henvises til gjesteparkering bak nr. 20

10.(2) GARASJELEIE OG REGLER VED LEIE

Borettslaget har til disposisjon 34 garasjer til leie for andelseiere og styret administrerer en venteliste. Ta kontakt med styret for tildeling av garasjeplass eller plass på venteliste.

Kostnaden for leie av garasje settes av styret og belastes via felleskostnadene hver måned. Ved etablering av leieavtale blir andelseier belastet et engangsgebyr som tilfaller OBOS.

Leie av garasje gjelder til skriftlig oppsigelse foreligger, og det er en oppsigelsestid på 1 - en -måned, gjeldende fra den 1. i hver måned. Oppsigelse sendes på epost eller legges i styrets postkasse. Se vedlagte skjema

Regler ved leie av garasje:

- Andelseier må eie en registrert bil for å få leie en garasjeplass. Selges eller avskiltes bilen uten at det anskaffes ny, mistes retten til å leie en garasjeplass.
- En andelseier som har fått tildelt fast garasjeplass forplikter seg til å parkere i denne og ikke på utendørs plasser. Det er tillatt å parkere utenfor garasjedør, så lenge det ikke er til hinder for andre.
- Garasjen skal kun brukes til parkering av bil, og kan ikke benyttes til andre formål som verksted, oppbevaringsplass osv. Har leietaker ved kortere perioder behov for å benytte

garasjen til annen oppbevaring, f.eks. henger med verdifull last, motorsykkle, kano mm., må det søkes styret.

- Det er ikke tillatt å montere hengelåser på garasjedører.
- Det er ikke lov å bruke strøm i garasjene til annet enn kupevarmer og støvsuger.
- Det er strengt forbudt å varme opp garasjen.
- Ved behov skal leietaker uten forbehold gi styret tilgang til garasjen.
- Fremleie av tildelt garasje er ikke tillatt.
- Dersom retningslinjer for bruken av garasje ikke overholdes, mistes retten til å leie garasje

Regler ved montering av elektrisk døråpner i garasje:

- Det er tillatt å montere elektrisk døråpner på garasjedør, under forutsetning av at ansvar for innstallering og vedlikehold utføres av andelseier.
- Evt. skade på garasje ved montering/demontering av utstyr bekostes av andelseier. Dersom man installerer elektrisk portåpner kan denne følge garasjen ved oppsigelse. Det er andelseier/ny leietaker som er ansvarlig for vedlikehold av denne.
- Poståpneren må fjernes av den som fikk den montert før overlevering etter oppsigelse, hvis andelseier ønsker å beholde denne eller neste leietaker ikke ønsker å beholde elektrisk døråpner.

Regler ved installasjon av Ladepunkt i garasje:

- bestilles av andelseier direkte fra elaway.no. Leverandør leverer og monterer ladepunkt.
- Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strømforbruk inkl. gebyrer og påslag faktureres av leverandøren som borettslaget til enhver tid har avtale med.
- Ved oppsigelse av garasjeplass kan den overtagende leietaker kjøpe anlegget om ønskelig. Dersom dette ikke er aktuelt må tidligere leietaker sørge for oppsigelse av anlegget i henhold til elaway.no sine retningslinjer.

NB! Det tillates ikke med lading fra vanlig stikk-kontakt.

STYRET I GULLSKÅRET BORETTSLAG

HUSORDENSREGLERES IKRAFTTREDEN Reglene er revidert 04.04 2018, med utgangspunkt i tidligere husordensregler fra beboermøte 23.04.2013. Reglene er utarbeidet for boret og trivsel, og som et supplement til husleiekontrakten/vedtektene for borettslaget. Nye endringer er gjort 01.09.20 -Punkt 10 og 11.

Endret september 2021 vedr garasjereglement. (slettet tidligere punkt 6.3 og punkt 8)

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Gullskåret Borettslag

Undertegnede andelseier:
adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

Innstillinger skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjæmmende på bygningen.** Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
4. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.** Borettslaget kan **pålegge** vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygning utbedres av andelseier.**
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Fredrikstad,/.....

Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:.....
.....

Fredrikstad,/.....

For Gullskåret Borettslag

Overdragelse/bytte av garasje i Gullskåret Borettslag

Vedr garasje nr _____

Overnevnte garasje vil bli overtatt av

Navn _____

Adresse _____

Postnr/sted _____

Bolignr _____

etter forrige leier

Navn _____

Adresse _____

Postnr/sted _____

Bolignr _____

Med virkning fra dato _____ NB gjelder fra den 1. hver mnd

Garasjeleie pr mnd _____

PS – det er en mnd oppsigelsestid på garasjeleie fra den 1. hver måned

**Gebyr for overdragelse/bytte vil påløpe og skal betales av den som overtar garasjen.
Pris på gebyr – ta kontakt med styret.**

Dato _____

Underskrift av lagets leder eller bemyndiget

Søknad om dyrehold

Undertegnede.....adresse.....søker herved
om rett til å holde

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.
8. Ved kattehold plikter jeg å dokumentere kastrering/sterilisering

....., den Eiers underskrift.....

....., denMedeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

..... , den..... !..... Styrets leder:

.....

Vedtekter

for Gullskåret Borettslag org nr 950 090 146

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23 april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3531

GULLSKÅRET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GULLSKÅRET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 17:30, Rolvsøy helselagshus. Villaveien 1B, 1666 Rolvsøy.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det vil bli avholdt beboermøte etter årsmøte vedrørende:

- Isolering av kjellertak som kan isoleres, gjelder primært "krypkjellere"
- rehabilitering av tak på garasjer
- oppgradering av hovedtavler

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite og delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i GULLSKÅRET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og at det velges protokollvitner på møtet

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat føres som tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Gullskåret Borettslag - 2024.pdf

2. Årsregnskap 2024 tilpasset.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Al Lillebøe Har trukket sitt kandidatur som styremedlem, da han skal flytte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Bråthe
- Nina Stubberud

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lene Knold
- Ragni Elise Bye

Vedlegg

1. Valg 2025.pdf

Sak 8

Valg av valgkomite og delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hege Anderssen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ketil Holt

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Lene Knold
 - Ragni Elise Bye
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-25

Utført vedlikehold og arbeid:

- Rehabilitering av Nord fasader på alle blokkene pluss utskifting av resterende vinduer og verandadører.
- Montert ny lyskaster på taket på blokk 25
- Skiftet tak og takrenner over inngangsparti blokk 25
- Montert ny trapp nederst mot 109-veien
- Flyttet pakkebokser fra PostNord ned ved 16 blokka, for å slippe uvettig kjøring på området av de som skal hente pakker
- Bestilt energikartlegging av borettslaget, som grunnlag for fremtidig vedlikehold.
- Fjernet trær på baksiden av 25 blokka, av sikkerhetsmessige årsaker.
- Kjøpt inn brannstiger til alle leiligheter i 1.etg. i langblokkene.
- Montert skilt angående tildekking av nød luke i alle kaldboder i langblokkene, 2. til 4. etg.
- Kontrollert alle Håndslukkere i fellesgangene i alle blokker, uten funn av avvik.
- Etablert servicekontrakt med Storm Elektro på brannalarmanlegget, så de vil ta seg av vedlikehold og batteribytter.
- Rettet opp noen garantisaker etter baderomsrehabiliteringen, før garantiperioden utløp.

Styret har avholdt 12 styremøter i tillegg til telefonmøter.

Vi hadde julegrantenning i desember med suksess som i fjor.

Vi har hatt én dugnad på våren 2024 med grilling

Annen praktisk info:

- Fått ny kontainer til plast avfall ved 23 & 25 blokka
- Nytt miljøskap til farlig avfall ved vaktmester kontoret
- Oppstart av Matavfall sortering
- Kontroll av el-anlegg i garasjene
- Nye skilt på området, svarte (men gyldige) pga. veien er privatisert



Til generalforsamlingen i Gullskåret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 5. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

GULLSKÅRET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 090 146, KUNDENR. 3531

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 393 910	1 471 008
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-25 075 175	-1 008 482
Tilbakeføring av avskrivning	13	41 147	41 130
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-16 672
Tillegg for nye langsiktige lån	15	87 593 084	62 903 994
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-63 329 586	-61 994 826
Innsk. øremerk. bankkto		-3 055	-2 242
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-773 585	-77 098
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		620 326	1 393 910
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 674 590	1 922 408
Kortsiktig gjeld		-2 054 264	-528 498
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		620 326	1 393 910

GULLSKÅRET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 090 146, KUNDENR. 3531

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 987 142	7 974 017	9 346 000	9 346 000
Ladeinntekter EL-bil		102 234	31 816	6 000	6 000
Andre inntekter		0	267 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 089 376	8 272 833	9 352 000	9 352 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-280 577	-208 507	-217 000	-194 000
Styrehonorar	4	-250 000	-217 000	-217 000	-250 000
Avskrivninger	13	-41 147	-41 130	-37 796	-38 000
Revisjonshonorar	5	-10 375	-9 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-261 685	-261 685	-261 685	-275 000
Konsulenthonorar	6	-210 828	-51 652	-50 000	-50 000
Kontingenter		-22 400	-22 400	-22 400	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-24 843 548	-2 685 034	-25 449 000	-544 000
Forsikringer		-494 013	-485 378	-533 915	-641 000
Festeavgift		-29 918	-29 918	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-1 398 065	-1 316 248	-1 417 836	-1 846 800
Energi/fyring		-138 106	-98 732	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-502 038	-565 557	-593 835	-618 000
Andre driftskostnader	9	-450 679	-296 226	-279 800	-285 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 933 377	-6 288 467	-29 204 267	-4 887 800
DRIFTSRESULTAT		-20 844 001	1 984 366	-19 852 267	4 464 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	378 684	72 765	50 000	50 000
Finanskostnader	11	-4 609 858	-3 065 612	-3 618 000	-371 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 231 173	-2 992 847	-3 568 000	-321 000
ÅRSRESULTAT		-25 075 175	-1 008 482	-23 420 267	4 143 200
Overføringer:					
Udekket tap		-25 075 175	-1 008 482		

GULLSKÅRET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 090 146, KUNDENR. 3531
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	30 049 599	30 049 599
Tomt		623 068	623 068
Andre varige driftsmidler	13	573 071	614 218
Miljøbankkonto, øremerket		107 413	80 491
SUM ANLEGGSMIDLER		31 353 151	31 367 376
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		515 088	502 038
Andre kortsiktige fordringer		0	6 787
Driftskonto OBOS-banken		253 469	378 345
Sparekonto OBOS-banken		1 906 033	1 035 239
SUM OMLØPSMIDLER		2 674 590	1 922 408
SUM EIENDELER		34 027 740	33 289 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	14	-63 167 541	-38 092 366
SUM EGENKAPITAL		-63 156 341	-38 081 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	93 397 356	69 133 858
Borettsinnskudd	16	1 630 800	1 630 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	101 661	77 794
SUM LANGSIKTIG GJELD		95 129 817	70 842 452
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 564 838	83 912
Skyldige offentlige avgifter	18	3 496	2 093
Påløpte renter		170 198	135 286
Påløpte avdrag		295 201	293 376
Annen kortsiktig gjeld	19	20 530	13 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 054 264	528 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 027 740	33 289 784
Pantstillelse	20	111 570 800	82 570 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.03.2025, Styret i Gullskåret borettslag

Hege Merethe Anderssen

Ketil Sten Holt

Alf Oscar Lillebøe

Ragnhild Kristine Sagen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 853 608
Garasjeleie	146 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 999 672

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 987 142

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-140 900
Overtid	-20 000
Påløpte feriepenger	-20 531
Arbeidsgiveravgift	-64 432
Pensjonskostnader innskudd	-25 532
Arbeidsklær	-9 183
SUM PERSONALKOSTNADER	-280 577

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste pensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 355, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-153 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 650
Teknisk Service	-34 078
SUM KONSULENTHONORAR	-210 828

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-488 220
Hersleth Entreprenør AS	-23 944 636
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-24 432 856
Drift/vedlikehold bygninger	-233 938
Drift/vedlikehold elektro	-62 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 002
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 889
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 750
Egenandel forsikring	-42 000
Kostnader dugnader	-504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 843 548

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-287 840
Kommunale avgifter	-1 110 225
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 398 065

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-123 406
Diverse leiekostnader/leasing	-69 048
Verktøy og redskaper	-3 811
Driftsmateriell	-33 742
Lyspærer og sikringer	-2 911
Renhold ved firmaer	-109 458
Andre fremmede tjenester	-24 690
Trykksaker	-7 144
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 355

Andre kontorkostnader	-3 865
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 112
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-30 847
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferdskostnader	-2 643
Konstaterte tap	-6 787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-450 679

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 786
Renter av sparekonto i OBOS-banken	317 483
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 415
SUM FINANSINNTEKTER	378 684

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i HANBA6	-1 382 334
Renter og gebyr på lån i HANBA7	-2 941 953
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-285 389
Renter på leverandørgjeld	-182
SUM FINANSKOSTNADER	-4 609 858

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1968	7 293 700
Brannstiger 2012	165 000
Rehabilitering 2000/2002	15 375 716
Rehabilitering 1990	7 215 183
SUM BYGNINGER	30 049 599

Tomten kr 623 068,- er parkeringsplass 2010/2011 og lekeplass 2008 (eksl. lekeapparater) samt etabl. av lys på parkeringsplassen 2012

Gnr.728/bnr.137

Tomten er festet til 2066 (100 år fra 1966)

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2010	102 500	
Avskrevet tidligere	-95 650	
Avskrevet i år	-6 849	1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2011	32 985	
Avskrevet tidligere	-32 984	
Plenklipper		1
Tilgang 2020	29 097	

Avskrevet tidligere	-10 185	
Avskrevet i år	-2 910	16 002
Sandstrøer		
Tilgang 2006	21 875	
Avskrevet tidligere	-21 874	1
Snøfreser		
Tilgang 2011	30 990	
Avskrevet tidligere	-30 989	1
Tilhenger		
Tilgang 2011	21 620	
Avskrevet tidligere	-21 619	1
Traktor		
Tilgang 2006	387 500	
Avskrevet tidligere	-387 499	1
Wille Vikeplog		
Tilgang 2006	38 126	
Avskrevet tidligere	-38 125	1
Stillas		
Tilgang 2008	48 348	
Avskrevet tidligere	-48 347	1
UTSTYR		
Tilgang 2023	16 672	
Avskrevet tidligere	-3 334	
Avskrevet i år	-3 334	10 004
Garasjeanlegg		
Tilgang 1967	428 102	
Tilgang 2010	21 201	
Avskrevet tidligere	-449 302	1
Lekeapparat		
Tilgang 2009	261 425	
Avskrevet tidligere	-261 424	1
Søppelhus		
Tilgang 2019	701 352	
Avskrevet tidligere	-126 243	
Avskrevet i år	-28 054	547 055
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		573 071
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 147

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (refinansiert)

Opprinnelig 2023	-62 903 994	
Nedbetalt tidligere	161 036	
Nedbetalt i år	62 742 958	0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,44 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2024	-87 593 084	
Nedbetalt i år	0	-87 593 084

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-14 640 000	
Nedbetalt tidligere	8 249 100	
Nedbetalt i år	586 628	-5 804 272

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-93 397 356****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Første avdrag er 30/05-2025

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2025

3, 4, 7, 8, 11, 12	500
13, 15, 16, 19, 20, 23	500

24, 27, 28, 30, 31, 32	500
35, 36, 39, 40, 43, 44	500
46, 47, 48, 49, 50, 51	500
52, 53, 54, 55, 56, 57	500
58, 59, 60, 61, 62, 63	500
64, 65, 66, 67, 68, 69	500
70, 71, 72, 73, 74, 75	500
76, 77, 78, 79, 80, 81	500
82, 83, 84, 85, 86, 87	500
88, 89, 90, 91, 92, 93	500
94, 95, 96, 97, 98, 99	500
106, 107, 108, 109, 110, 111	500
112	500
1, 2, 5, 6, 9, 10	550
14, 17, 18, 21, 22, 25	550
26, 29, 33, 34, 37, 38	550
41, 42, 45	550

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1968	-1 630 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 630 800

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-101 661
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-101 661

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 496
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 496

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-20 530
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 530

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 630 800
Pantelån	93 397 356
Påløpte avdrag	295 201
TOTALT	95 323 357

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

Bygninger	30 049 599
Tomt	623 068

TOTALT

30 672 667

**3531 Gullskåret Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: ...Ikke på valg.	Adresse	E-postadresse
------------------------	---------	---------------

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ketil Sten Holt	Adresse
	E-postadresse
Navn: Ragnhild K Sagen	Adresse
	E-postadresse

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Nina Stubberud	Adresse: Gullskårveien 20A
	E-postadresse: Ikke registrert i vibbo.
Navn: Alf Lillebøe.	Adresse: Gullskårveien 23
	E-postadresse: alolille1@hotmail.com
Navn: Frank Bråthe	Adresse: Gullskårveien 25
	E-postadresse: fbraathe@outlook.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Lene Knold.	Adresse: Gullskårveien 23.
	E-postadresse: lene-knold@hotmail.com
2. Navn: Ragni Elise Bye	Adresse: Gullskårveien 21
	E-postadresse: ragnielisebye@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hege Anderssen	Adresse: Gullskårveien 20B
----------------------	----------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ketil Holt	Adresse: Gullskårveien 23
------------------	---------------------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Lene Knold.	Adresse: Gullskårveien 23
	E-postadresse: lene-knold@hotmail.com
Navn: Ragni Elise Bye	Adresse: Gullskårveien 21
	E-postadresse: ragnielisebye@gmail.com

Dato: 15.02.25. I valgkomiteen for Gullskåret Borettslag

Ragni Elise Bye

Charlotte Andersen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 3531 Selskapsnavn: GULLSKÅRET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Gullskåret Borettslag avholdes torsdag 25. januar 2023 kl. 18:00 i Rolvsøy Helselaghus i Villaveien 1 1666 Rolvsøy

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

Etappe 2 fasader, vinduer og balkongdører

Sørveggene er nå ferdig, så nå er tiden kommet for å gjøre ferdig nordveggen. Nordveggen trenger også ny isolasjon og teglsteinsfasade. De gjenværende vinduene som ikke er byttet, samt balkongdører og boddører fra kjøkken til kald-bod i langblokkene.

Dette er innhentet opsjoner på: entrèdører, utbedring av garasje tak og etterisolering kjeller tak vil bli utført, hvis budsjettet strekker til.

Kostnadsramme på inntil 25 millioner kr. Styret ønsker fullmakt til å øke eksisterende lån med inntil 25 millioner kr for gjennomføring av tiltak og opsjoner.

Vedtaket vedtas med vanlig flertall

Styrets innstilling:

Styret gis fullmakt til å øke eksisterende lån på vegne av borettslaget, med inntil 25 millioner kr. Dette for å gjennomføre vedlikeholdsprosjekter beskrevet i vedlegg. Lånet finansieres ved at felleskostnadene til hver enkelt andelseier økes i 2 etapper april 2024 og april 2025 i hht til vedlegget.

Fredrikstad 19.01.2023
I styret for Gullskåret Borettslag

Ragni Bye/s/ Hege Merethe Anderssen/s/ Ketil Sten Holt/s/ Alf Oscar Lillebøe/s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det

Etappe 2 fasader, vinduer og balkongdører

INFORMASJON TIL EKSTRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING.

Som kjent har det i en årrekke vært utfordringer med vanninntrengning gjennom sørvegger på blokkene, dette prosjektet er nå slutført. Problemene har dessverre ikke stoppet. Styret har det siste året hatt mange forsikrings saker i forbindelse med vannlekkasjer som relateres til punkterte vinduer, vinduer som har defekte tetningslister, vinduer og balkongdører som ikke kan lukkes skikkelig. I tillegg er det er mye trekk rundt balkongdører og vinduer som fører til økte fyringsutgifter. Som varslet på siste beboermøte er det viktig å få gjennomført etappe 2 for å sikre at alle beboere har gode forhold å bo i samt at risikoen for økt forsikringspremie reduseres.

Arbeider som skal utføres i etappe 2:

- All teglstein på nordfasader på blokkene skal demonteres og saneres, ny teglstein mures opp.
For langblokkene gjelder det gavlvegger, for firkantblokkene gjelder det baksiden i nr. 21 og 23, inngangssiden i nr. 25.
- All gammel isolasjon og vindspærre (papp) bak teglsten fjernes og ny isolasjon og vindspærre monteres.
- Samtlige gamle vinduer og balkongdører skal byttes ut inkludert boddør på kjøkken i langblokkene.
- Nye lister og foringer innvendig i berørte leiligheter.
- For firkantblokkene vil også det hvite feltet utvendig mellom stuevinduer byttes og isoleres på nytt.
- NB! For dere som har leiligheter mot sør og som har fått byttet vinduer i forrige prosjekt, vil ikke bli berørt denne gangen.
- Styret ønsker i tillegg å gjøre nødvendig vedlikehold av garasjer, som utbedring av råteskader og bytte gammel takpapp. Vurdere entredører og etterisolering av kjellertak.

Obos Prosjekt har bistått styret i innhenting av tilbud fra 5 entreprenører. De forespurte entreprenører var:

- Hersleth Entreprenør AS
- Mesterbygg AS
- Peab AS
- Backe Entreprenør AS
- Viking Entreprenør AS

Etter avklarende møter med entreprenørene har styret valgt å gå videre i kontraktsforhandlinger med Hersleth Entreprenør AS som var det billigste alternativet.

OBOS Prosjekt AS skal ivareta borettslagets interesser som prosjekt- og byggeleder for oppdraget.

FREMDRIFT.

Hvis alt går som planlagt, blir det oppstart i mars 2024 med en byggetid på ca. 8 måneder. Nærmere informasjon om dette kommer i god tid før oppstart.

ØKONOMI.

I forbindelse med rehabiliteringen må det tas opp et lån på kr. 25 millioner. Grunnet låneopptaket, forventende renteøkninger på eksisterende lån samt generell prisstigning har styret vedtatt å øke felleskostnadene.

ENDRING AV FELLESKOSTNADER 01.04.2024/2025 1 års avdragsfritt i byggeperioden, 40 års nedbetaling tid

Størrelse på leilighet	Antall	Felleskostnader pr. 01.04.2024	Felles-kostnader 01.04.2025
70	27	6331	6772
73	64	6396	6841
84	21	7223	7726
	112		

Hersleth Entreprenør AS, OBOS Prosjekt AS og styret ser frem til et godt samarbeid også med dere beboere.

Det avholdes ekstra ordinær generalforsamling den 25.01.2024 kl. 1800, hvor det blir mulighet til å stille spørsmål om arbeidene.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Gullskåret Borettslag**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Gullskåret Borettslag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Gullskåret Borettslag

Møtedato: 25.01.2024 Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Rolvsøy Helselaghus i Villaveien 1
Til stede: 28 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 31 stemmeberettigede.
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Joachim Wisbech.
Møtet ble åpnet av Hege Andersen

1 Konstituering

- A Valg av møteleder
Som møteleder ble Joachim Wisbech foreslått.
Vedtak: Godkjent.
- B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.
- C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Joachim Wisbech foreslått, og som protokollvitne ble Trond Remme og Synnøve Nilsen foreslått.
Vedtak: Godkjent..
- D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent..
-

2 Forslag: Etappe 2 fasader, vinduer og balkongdører

Sørveggene er nå ferdig, så nå er tiden kommet for å gjøre ferdig nordveggen. Nordveggen trenger også ny isolasjon og teglsteinsfasade. De gjenværende vinduene som ikke er byttet, samt balkongdører og boddører fra kjøkken til kald-bod i langblokkene. Dette er innhentet opsjoner på: entrèdører, utbedring av garasje tak og etterisolering kjeller tak vil bli utført, hvis budsjettet strekker til. Kostnadsramme på inntil 25 millioner kr. Styret ønsker fullmakt til å øke eksisterende lån med inntil 25 millioner kr for gjennomføring av tiltak og opsjoner. Vedtaket vedtas med vanlig flertall.

Styrets innstilling:

Styret gis fullmakt til å øke eksisterende lån på vegne av borettslaget, med inntil 25 millioner kr. Dette for å gjennomføre vedlikeholdsprosjekter beskrevet i innkallingen. Lånet finansieres ved at felleskostnadene til hver enkelt andelseier økes i 2 etapper april 2024 og april 2025 i hht til innkallingen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 18:40. Protokollen signeres av

C.N. Joachim Wisbech/s/

Møteleder

C.N. Joachim Wisbech/s/

Fører av protokollen

Synnøve Nilsen/s/

Protokollvitne

Trond Remme/s/

Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for GULLSKÅRET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950090146

Møtet ble avholdt 1. april kl. 17:30, Rolvsøy helselagshus. Villaveien 1B, 1666 Rolvsøy.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og at det velges protokollvitner på møtet

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Trond Remme og Bente Christiansenforeslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat føres som tap

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Al Lillebøe Har trukket sitt kandidatur som styremedlem, da han skal flytte.

Innstilling

Hege har trukket seg og Ragnhild Sagen overtar som styreleder

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Frank Bråthe

Nina Stubberud

Følgende stilte til valg:

Frank Bråthe

Nina Stubberud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragni Elise Bye

Lene Knold

Følgende stilte til valg:

Ragni Elise Bye

Lene Knold

styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnhild Sagen

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Sagen

8. Valg av valgkomite og delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnhild Sagen

Følgende stilte til valg:

Ragnhild Sagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ketil Holt

Følgende stilte til valg:

Ketil Holt

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragni Elise Bye

Lene Knold

Følgende stilte til valg:

Ragni Elise Bye

Lene Knold

Protokollen er signert digitalt av:

Møteleder og protokollfører C.N. Joachim Wisbech/s/

Protokollvitne Trond Remme/s/

Protokollvitne Bente Christiansen/s/

Reguleringsplan

Adresse: Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY

Gnr/Bnr: 728/137/62/0

Planident: 340

Ikrafttredelsesdato: 2.4.1992

Plannavn: Vallefjellet Rådalen

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000

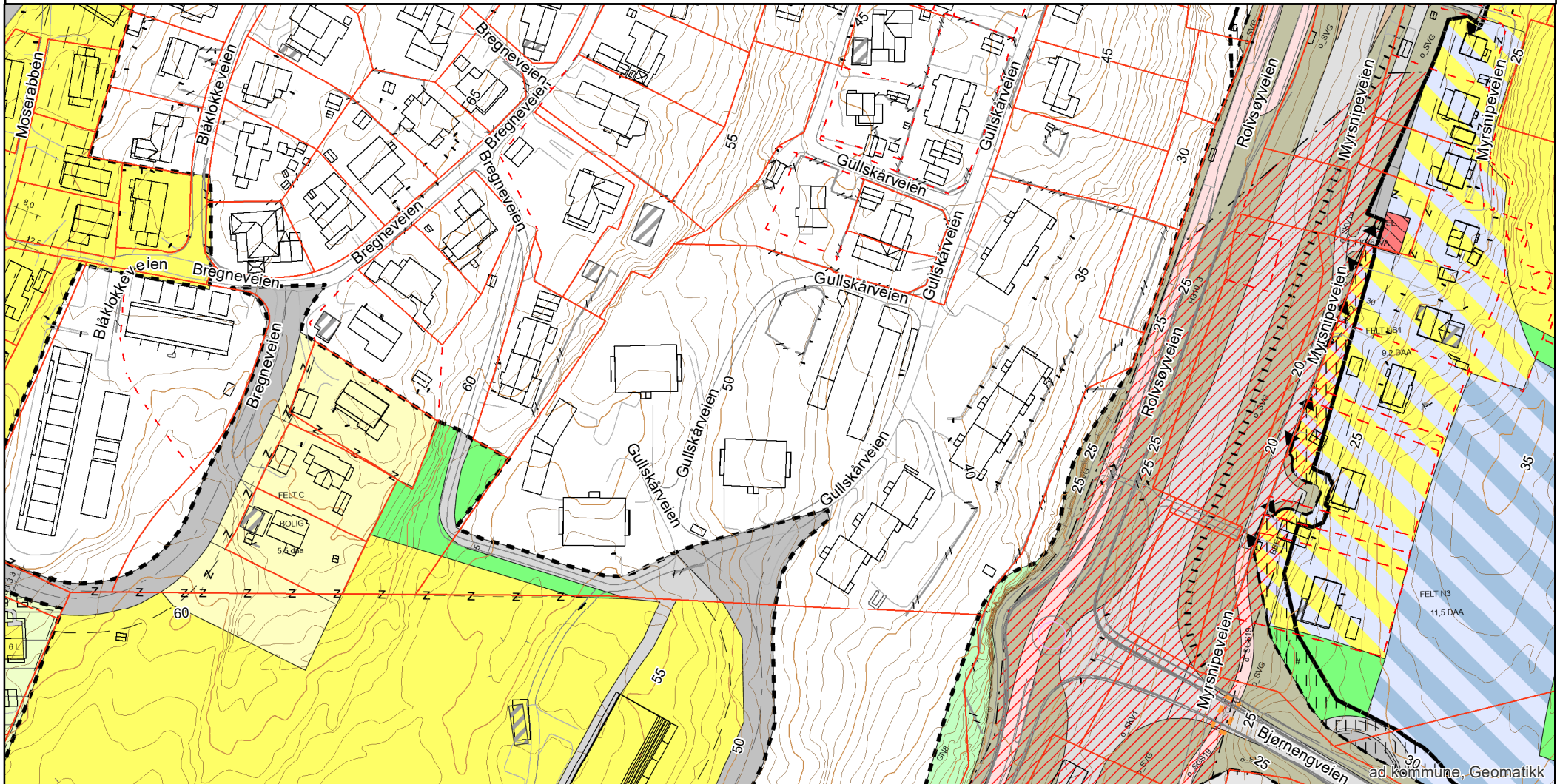
Leveransedato: 2026-01-29



Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

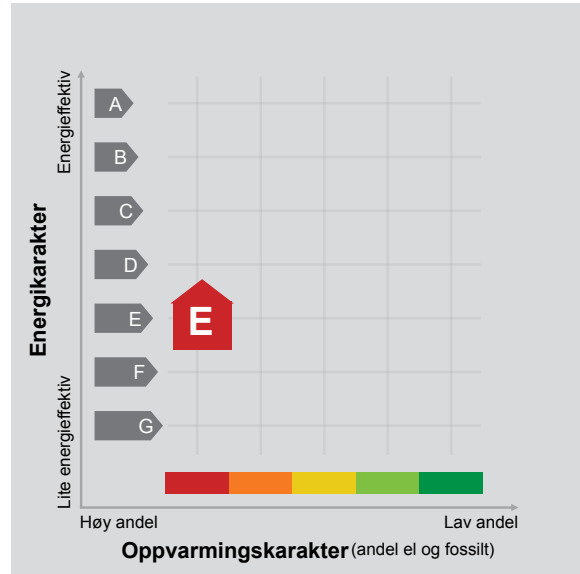
Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.

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



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1664
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	728
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	62
Bygningsnummer	193821863
Merkenummer	Energiattest-2025-202580
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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





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 1968
Bygningsmateriale:
BRA: 84
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gullskårveien 21	193821863	H0204	0	62	42
Gullskårveien 25	193821715	H0204	0	62	9
Gullskårveien 23	193836151	H0204	0	62	26
Gullskårveien 25	193821715	H0304	0	62	5
Gullskårveien 21	193821863	H0304	0	62	38
Gullskårveien 23	193836151	H0304	0	62	22

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1968

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	40 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	84 m ²
Totalt BRA	84 m ²
Oppvarmet luftvolum	206 m ³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,73 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	193,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.8.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 749 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	175,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 325 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	175,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 749 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 749 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 749 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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