

PEN 3- ROMS ANDELSLEILIGHET PÅ ROLVSØY MED FIN UTSIKT!

Gullskårveien 23

PRISANTYDNING
2 300 000





Pen 3- roms andelsleilighet med sval atmosfære og vidstrakt
utsikt

Sentral beliggenhet, midt mellom Fredrikstad og
Sarpsborg

5

Velkommen til Gullskårveien 23

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Om boligen

39

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Gullskårveien 23

Pen 3-roms andelsleilighet beliggende i 2.etasje med fin utsikt!

Leiligheten ligger i byggets andre etasje, og beliggenheten litt i høyden gir en vidstrakt utsikt og god skjerming mot innsyn.

Stue og kjøkken er utformet i åpen løsning, noe som gir fin flyt i rommet. Peisen bidrar til god varme på vinterstid.

Leiligheten har to soverom, ett hovedsoverom med god plass til garderobeskap og oppbevaring og ett mindre som egner seg til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Bad og separat toalettrom ble renoverert i regi av borettslaget i 2020. Det følger med to boder i kjelleren. Det er mulighet til å parkere rett utenfor inngangsdøren.

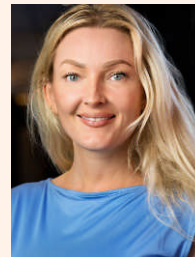


Gullskårveien 23

Prisantydning	2 300 000
Fellesgjeld	836 538.72
Totalpris	3 137 629
Omkostninger	1 090
Fellesutgifter	6 774 pr. mnd.
Bruksareal	87 m ²
BRA-i	70 m ²
BRA-e	3 m ²
BRA-b	14
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	24 804 m ²
Byggeår	1968

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Ruth Kristine Haftorn Rostad

Jurist/ Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

94888305

ruth.rostad@stavlund.no



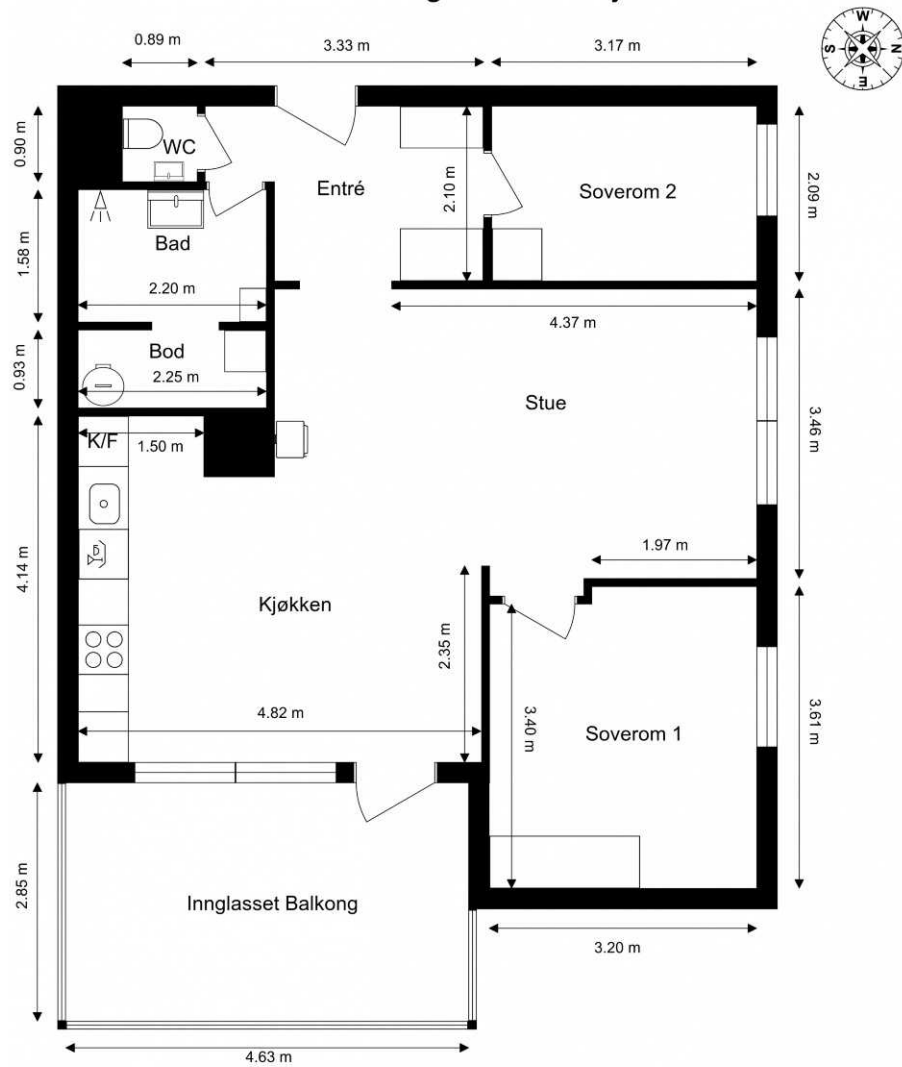
Storgata 11, 1607 Fredrikstad



Utsikten fra balkongen.

PLANTEGNING

Gullskårveien 23, 1664 ROLVSØY
Andelsleilighet - 2.etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Pen 3-roms andelsleilighet beliggende i 2.etasje

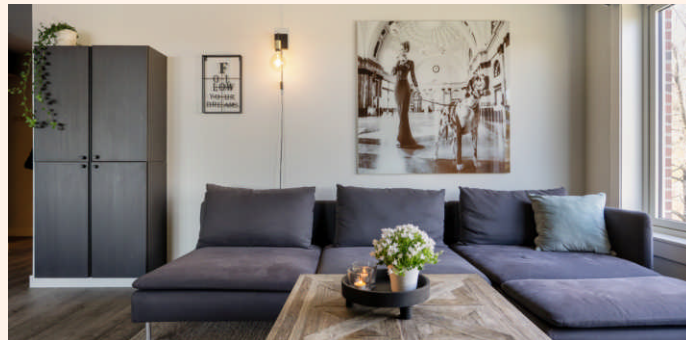
Inneholder : Entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra kjøkken til innglasset balkong. I tillegg disponerer leiligheten to boder i byggets kjelleretasje.

87 m²

2. etasje

Standard

Stue og kjøkken er i delvis åpen løsning, noe som gir en åpen romfølelse og fin flyt i rommene. Peisen bidrar til god varme på vinterstid



Naturlig plass til sofa og tilhørende møblement.





Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.



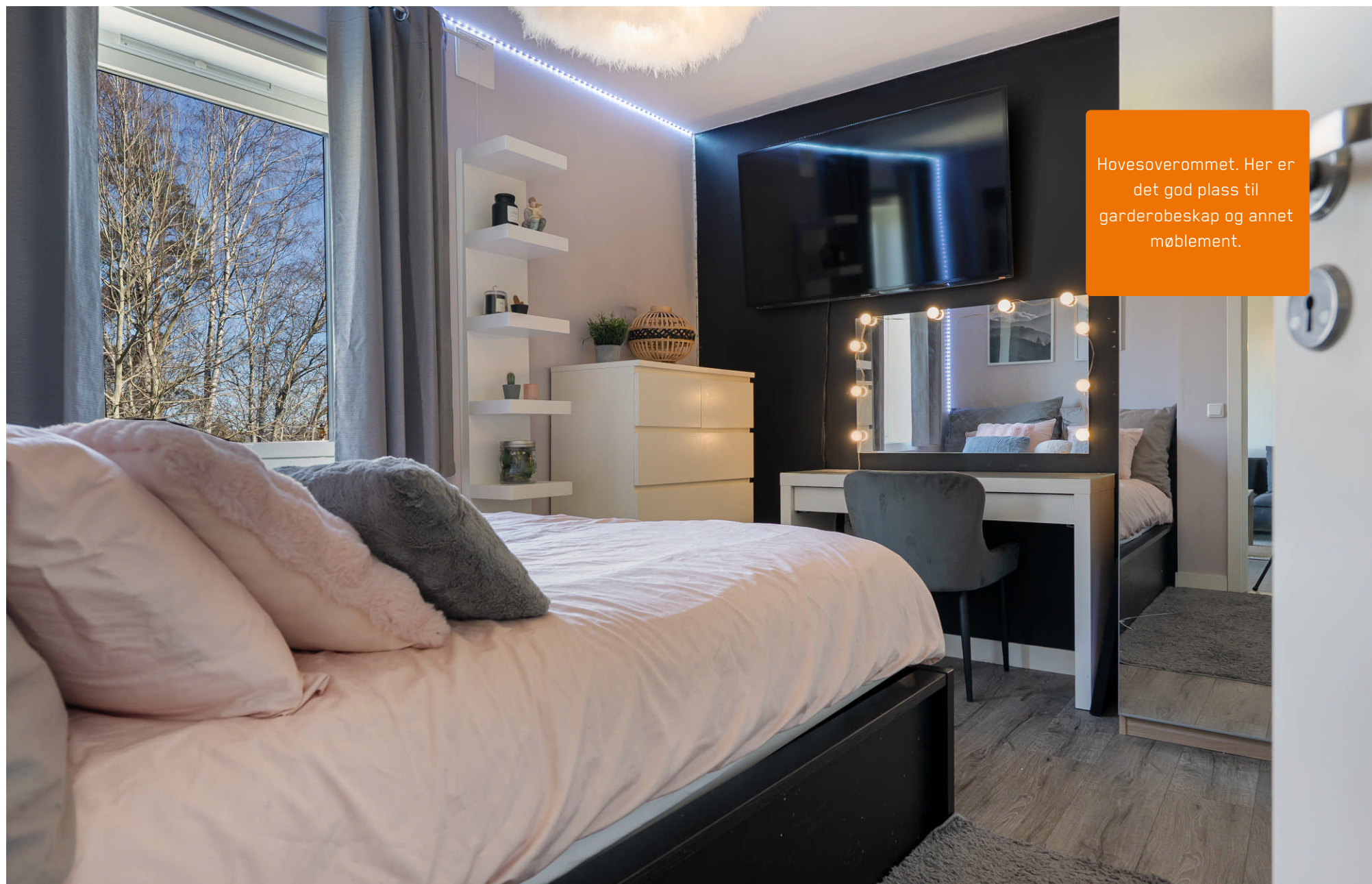




Her får du nydelig utsikt ved middagsbordet.







Hovesoverommet. Her er det god plass til garderobeskap og annet møblement.





Soverommene er vendt mot nordsiden av bygget, noe som gir svale romforhold.



Leiligheten har separat
toalettrom og bad.



Bad og toalettrom ble
renovert i regi av
borettslaget i 2020.





Et kott med plass til vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannbereder og oppbevaring.



Toalettrommet ble
renovert i 2020 i regi av
borettslaget.



Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområdet på Rolvsøy. I den ene enden vender blokken mot vegetasjon og trær, og det er på denne siden stue og soverom har sine vinduer. Dette gir en skjermet beliggenhet med fravær av direkte innsyn.

Dette er sentralt på Rolvsøy, midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud. Noen få minutter unna ligger Rolvsøymarka, som byr på mange fine turmuligheter i variert terreng.

Her finnes blant annet lysløype, og løypene strekker seg videre mot Bjørnedammene og Fredrikstadmarka i utkanten av sentrum. Det er gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole, samt trygge gang- og sykkelveier i nærområdet. Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger i retning både Fredrikstad og Sarpsborg, og for pendlere er det kort vei til E6 med enkel adkomst videre mot Oslo og Sverige.



The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 87,0 m²

- BRA-i: 70,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²
- BRA-b: 14,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Dette er en pen 3- roms andelsleilighet med fin utsikt! Leiligheten ligger i byggets andre etasje, og beliggenheten litt i høyden gir en vidstrakt utsikt og god avskjerming mot innsyn. Stue og kjøkken er i delvis åpen løsning, noe som gir en åpen romfølelse og fin flyt i rommene. Peisen bidrar til god varme på vinterstid. Leiligheten har to soverom, ett hovedsoverom med god plass til garderobeskap og oppbevaring og ett mindre som egner seg til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Bad og separat toalettrom ble renover

i regi av borettslaget i 2020. Det følger med to boder i kjelleren. Det er mulighet til å parkere rett utenfor inngangsdøren.

Dette er sentralt på Rolvsøy, midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud. Det er gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole, samt trygge gang- og sykkelveier i nærområdet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i byggets andre etasje, i et barnevennlig og etablert boligområde på Rolvsøy. I den ene enden vender blokken mot vegetasjon og trær, og det er på denne siden stue og soverom har sine vinduer. Dette gir en skjermet beliggenhet med fravær av direkte innsyn. Samtidig ligger blokken noe i høyt i terrenget.

Dette er sentralt på Rolvsøy, midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud. Noen få minutter unna ligger Rolvsøymarka, som byr på mange fine turmuligheter i variert terreng. Her finnes blant annet lysløype, og løypene strekker seg videre mot Bjørnedammene og Fredrikstadmarka i utkanten av sentrum. Det er gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole, samt trygge gang- og sykkelveier i nærområdet. Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger i retning både Fredrikstad og Sarpsborg, og for pendlere er det kort vei til E6 med

enkel adkomst videre mot Oslo og Sverige.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra kjøkken til innglasset balkong. I tillegg disponerer leiligheten to boder i byggets kjelleretasje.

Standard

Stue og kjøkken er utformet i en åpen løsning. Gulvet er belagt med klikkvinyll i merket "Pergo vinyl classic plank grå heritage", og veggene er malt i lyse toner.

Rommet oppleves lyst og innbydende, med godt lysinnslipp fra balkongen. Stueinduene vender mot grønne omgivelser og bidrar til en rolig og avskjermet ramme rundt leiligheten. Stuen har peis som gir oppvarming på kalde dager.

Kjøkkenet er fra ukjent årstall. Innredningen er i glattefronter og benkeplate i laminat. Fra kjøkkenet er det utgang til en innglasset balkong som fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet så og si hele året.

Bad og separat toalettrom ble renover i regi av borettslaget i 2020. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og downlights i taket. Badet er innredet med gulvstående servantinnredning med speil over, vegghengt høyskap og dusjhjørne med forheng. Toalettrommet har flislagt gulv, malte veggflater samt vegghengt servantinnredning og toalett. I tilknytning til badet er det et kott med plass til

vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannbereder og oppbevaring.

Leiligheten har to soverom, begge vendt mot nordsiden av bygget. Dette gir svale og behagelige romforhold, særlig i sommerhalvåret. Soverommene egner seg godt som hovedsoverom og barnerom, gjesterom eller kan benyttes som hjemmekontor ved behov.

Overflater

Gulvene er belagt med klikkvinyll og fliser. Veggflatene er dels malte og dels flislagte, med malte flater i himling.

Oppussing

Leiligheten ble oppgradert i perioden 2019 til 2021, med fornyelse av vegger, gulv og øvrige innvendige overflater. På kjøkkenet ble det montert større vinduer ved at tre vinduer ble erstattet med to. Ny ytterdør ble installert i 2025.

Adkomst

Du ankommer boligen via felles trappeoppgang med inngang fra bakkeplan. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene. Det vil bli skiltet med Stavlund-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Eiere i borettslaget benytter oppmerkede felles parkeringsplasser utendørs. Borettslaget disponerer i tillegg 34 garasje plasser som leies ut. Styret administrerer tildeling av garasje plass eller plass på venteliste. Gjester henvises til gjesteparkering bak

blokk nr. 20. Borettslaget har til sammen ti plasser som er avsatt til elbiler.

Andelseiere som ønsker å lade bil, tegner abonnement via elaway.no. Eventuelle spørsmål om lading rettes også styret. Moped og motorsyklar skal plasseres i mopedboden. Hver husstand kan ha inntil to kjøretøy der. Pris for leie fastsettes av styret, og faktura sendes årlig. Andelseiere som ønsker plass i mopedboden, kontakter styret.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

-Ja, Bad og toalett ble totalrenovert i 2020 i regi av borettslaget. Arbeidet omfattet riving til konstruksjon, etablering av nye rørføringer og oppbygging av nye våtrom med varmekabler og flislagte overflater. Arbeidet er opplyst utført av faglærte entreprenører tilknyttet prosjektet. Dokumentasjon foreligger. Det er installert Waterguard-system med sensor plassert under kjøkkenbenk. Systemet er ment å stenge vanntilførsel ved registrert lekkasje. Arbeidet er opplyst utført av faglærte i 2020. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt blandebatteri på kjøkken ble satt inn i forbindelse med rehabiliteringen. Utført av faglært i 2020. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

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

-Ja, det drypper litt fra underside av høyre vindu på veranda ved kraftig regn og vind. Dette er ikke nærmere undersøkt.

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

-Ja, borettslaget gjennomførte i 2024 rehabilitering av nordfasaden (mot Sarpsborg), inkludert utskifting av isolasjon og oppmuring av ny tegl fasade. Vinduer på aktuell fasade ble samtidig skiftet. Arbeidet er opplyst utført av faglærte. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Yttervegg mot veranda ble i 2025 rehabilitert med ny isolasjon og kledning, samt utskifting av vinduer og verandadør. I denne leiligheten ble det valgt en annen vindusløsning enn standard for tilsvarende leiligheter. Arbeidet er opplyst utført av faglærte. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

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

-Ja, det har tidligere vært observert noe vannansamling i råkjeller (ikke i bodarealer). Det er opplyst at det er installert pumpe/lense for håndtering av dette.

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

-Ja.

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

-Ja, det har tidligere vært observert noe vannansamling i råkjeller (ikke i bodarealer). Det er opplyst at det er installert pumpe/lense for håndtering av dette.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

-Ja, elektrisk arbeid ifm renovering av bad. PEAB hadde ansvar for prosjektet. Usikker hvilket firma de brukte, men dette antas å kunne fremskaffes. Arbeidet ble utført i 2020. Selger har dokumentasjon på arbeidet. Det ble gjort tilpasninger av elektrisk anlegg i forbindelse med utskifting av vinduer i 2025. Dokumentasjon er per nå ikke registrert i Boligmappa, men det antas at dette kan fremskaffes. Det foreligger bilder fra arbeidets utførelse. Ved overtakelse i 2018/2019 ble vegg mellom kjøkken og stue fjernet. I den forbindelse ble eksisterende lysbryter og tilhørende elektrisk opplegg frakoblet ved takpunkt på kjøkken. Det er installert mottaker i koblingspunkt ved taklampe. Arbeidet er utført av elektriker. Det ble samtidig foretatt utskifting av defekt stikkontakt under TV. Arbeidet er utført av elektriker. Det foreligger ikke samsvarserklæring for dette. Firmaet som utførte arbeidet ble avvirket i 2019, og dokumentasjon har ikke latt seg fremskaffe i ettertid. Det er ikke kjent feil eller mangler ved anlegget etter utførelsen. Selger har vært i kontakt med registrert elektroinstallatør for eventuell kontroll og dokumentasjon. Dette kan avtales nærmere ved behov.

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

-Ja, røranlegg ble fornyet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2020. Det ble etablert nye rørføringer samt installert varmtvannsbereider (ca. 200L), med tilhørende nytt opplegg for vaskemaskin. Arbeidet er opplyst utført av faglærte. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Punkt 16: Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

-Ja, det er installert mekanisk avtrekksløsning tilknyttet takvifte for blokken, med avtrekk fra bad og toalett. Tilluft skjer via ventiler. Arbeidet er opplyst utført av faglærte. Arbeidet ble utført i 2020. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

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

-Ja, det ble i 2023 påpekt avvik knyttet til avstand mellom ildsted og vegg. Forholdet er utbedret. Pipeløp er inspisert av feier i 2026 og opplyst å være i orden.

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

-Ja, det er opplyst at det har vært råteskader i takkonstruksjon på garasjerekker. Det er utbedret i regi av borettslaget, og det er opplyst at det ikke medfører økning av fellesutgifter.

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

-Ja, en vegg ble fjernet for å etablere åpen løsning. Arbeidet er vurdert som ikke søknadspliktig, men dette er ikke kontrollert med kommunen i ettertid. Arbeidet

ble utført av ufaglært i 2018.

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

-Ja, leiligheten ligger på nordsiden av blokken, noe som gjør at soverommene er svalere enn på motsatt side på sommeren da blokken ikke har sol på vegg gjennom dagen.

Borettslaget har vært gjennom omfattende rehabilitering de siste årene. Det er opplyst fra prosjektleder i OBOS at bygningsmassen er "nullstilt", og det er ikke store prosjekter planlagt eller behov for som gir økning av fellesutgifter.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad :

- Overflater vegger: Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede

eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannrett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Totalt fallforhold på gulvflate fra topp flis ved døråpning og til slukrist er målt til 17mm.

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vannrett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 2.etasje:

- Skjevhetsmåling: TG1 gjelder: På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. TG2 gjelder: I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 21 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Balkonger:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Huseier opplyser om lekkasje fra glassfelt mot naboseksjon. Konsekvens er at forholdet kan påvirke innvendig forhold på balkongen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1968. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran/takpapp (ikke besiktiget). Entrédør med dørkikkert. Døren har i tillegg kodelås. Balkongdør med karm av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Vinduer med karm av tre, som er utvendig belagt med metallplater.

Tomt

Denne tomten er festet. Tomten disponeres i felleskap av andelseiere og størrelsen er 24804,30 kvm. Arealet er pent opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, garasjeplasser, lekeplass, gressplen og diverse beplantning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget iflg. kommunen. I henhold til

plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av leiligheten skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler på bad.

Energikarakter: E - Rød

Energiforbruk foregående år var 5 692 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Leiligheten ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 300 000,-

Andel fellesgjeld kr 836 539,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 147 579,
-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 836 539,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 6 774,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Kommunale avgifter, Eiendomsskatt, TV/internett, avdrag og renter på fellesgjeld, forsikring, snømåking,

gartner, felles strø, og driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 836 539,- pr. 20.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
96 718 958,- pr. 27.04.2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 21 087,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånummer: 98208703188.

Lånegiver: OBOS- banken.

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats : 4,89% p.a.

Restsaldo kr 96 718 958,-.

Innfrielsesdato : 30.12.2060.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i felleskostnadene.

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 767 000,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 068 000,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Borettslaget

Gullskåret Borettslag, Orgnr: 950 090 146
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Borettslaget består av 112 andeler. Styreleder er Ragnhild Sagen tlf : 95786108.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Overtakelse er avhengig av styrets godkjenning.
Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisnr. 78963155.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 9 615 540,-
Driftskostnader kr. -5 859 998,-
Årsresultat kr. -1 212 590,-
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 3 880 215,-
.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Bad og toalett ble totalrenovert i 2020 i regi av borettslaget. Arbeidet omfattet riving til konstruksjon, etablering av nye rørføringer og oppbygging av nye våtrom med varmekabler og flislagte overflater. Arbeidet er opplyst utført av faglærte entreprenører tilknyttet prosjektet. Dokumentasjon foreligger.

Borettslaget gjennomførte i 2024 rehabilitering av nordfasaden (mot Sarpsborg), inkludert utskifting av isolasjon og oppmuring av ny teglfasade. Vinduer på aktuell fasade ble samtidig skiftet. Arbeidet er opplyst utført av faglærte.

Yttervegg mot veranda ble i 2025 rehabilitert med ny isolasjon og kledning, samt utskifting av vinduer og verandadør. I denne leiligheten ble det valgt en annen vindusløsning enn standard for tilsvarende leiligheter. Arbeidet er opplyst utført av faglærte.

Røranlegg ble fornyet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2020. Det ble etablert nye rørføringer samt installert varmtvannsbereder (ca. 200L), med tilhørende nytt opplegg for vaskemaskin. Arbeidet er opplyst utført av faglærte.

Borettslaget har vært gjennom omfattende rehabilitering de siste årene. Det er opplyst fra prosjektleder i OBOS at bygningsmassen er "nullstilt", og det er ikke store prosjekter planlagt eller behov for som gir økning av fellesutgifter.

Felleskostnanden økte januar 2025 på grunn av

låneopptak til disse prosjektene. Det er ikke planlagt nye lån eller økte felleskostnader i nærmeste fremtid.

Dyrehold

Dyrehold må søkes styret. 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. Eiere av utekatter må dokumentere at katten er kastrert/sterilisert. Les mer i husordensreglene som ligger vedlagt under punkt 7.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 340, Vallefjellet 1112 FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Rolvsøy.

Formål: 3020 - Naturområde- grønnstruktur 320 - Gang-/sykkelvei 310 - Kjørevei 400 - Offentlig friområde 113 - Blokkbebyggelse.

Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser til reguleringsplanen. Disse følger som del av salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og

andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør følger ikke med handelen:

- persiener over stuevindu
- kjøleskap

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må

alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger

godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk

finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen,

dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Trond Remme.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gullskårveien 23. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 728, bnr. 137, fnr. 62, andelsnr. 27 i Gullskåret Borettslag i Fredrikstad. Andelsnummer: 27.

Prod. dato: 29.04.2026

Vårt oppdragsnummer er 192260036.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 55 000 inkl. mva

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Morten Enok Stene / +47 91 78 22 96 / morten.stene@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. The two shapes meet at a white, curved, S-shaped gap. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Gullskårveien 23 - 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	5.6 km
Lekevollkrysset/Inspira Totalt 21 ulike linjer	12 min	6.7 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	14 min	7.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min	8.5 km

Skoler

Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 184 elever, 12 klasser	15 min	1.3 km
Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	17 min	1.5 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	20 min	1.7 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	21 min	1.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min	2.3 km
Greåker videregående skole 900 elever	8 min	3.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent

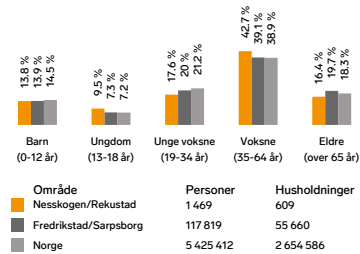


Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Trollklubben barnehage (0-5 år) 93 barn	10 min	0.9 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (1-5 år) 31 barn	14 min	1.2 km
Rolvøy barnehage (1-5 år) 105 barn	20 min	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	12 min	1.1 km
Meny Østfoldhallene	19 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

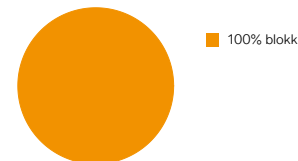
Støynivået
Lite støynivå 93/100

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



«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 :)»

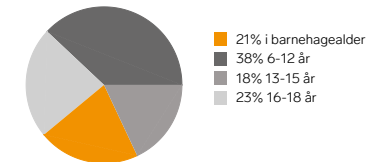
Sitat fra en lokalkjent



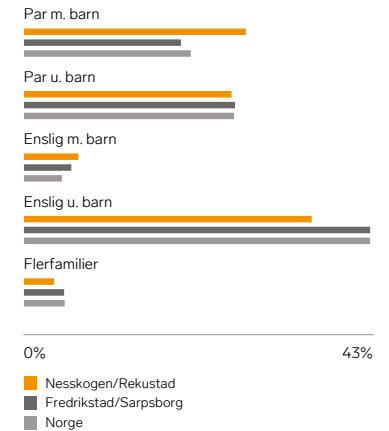
Varer/Tjenester

Østfoldhallene	19 min
Apotek 1 Østfoldhallen	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

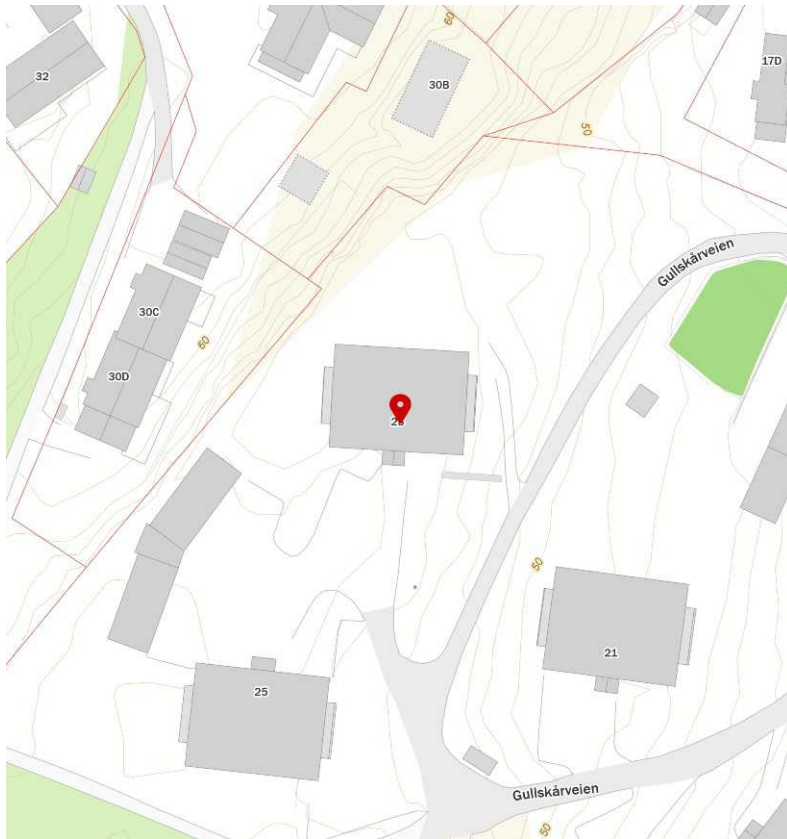
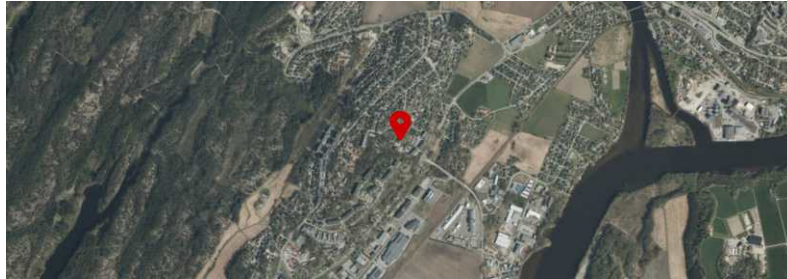



Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Nesskogen/Rekustad	Fredrikstad/Sarpsborg	Norge
Gift	34%		33%
Ikke gift	51%		54%
Separert	10%		9%
Enke/Enkemann	4%		4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

(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 Andelseierens 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 unødige 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 én 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 vedlikeholdspålegg, 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 framømte 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 framtrødende 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

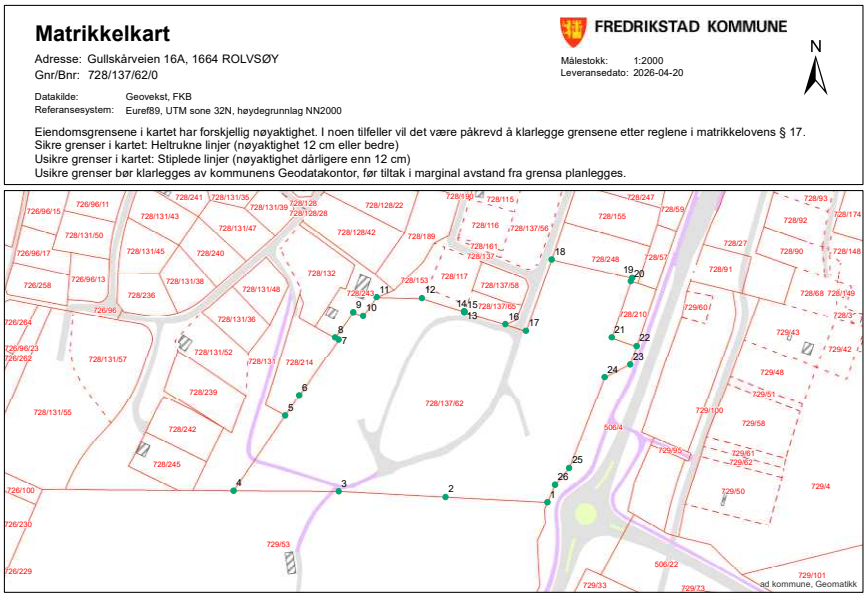
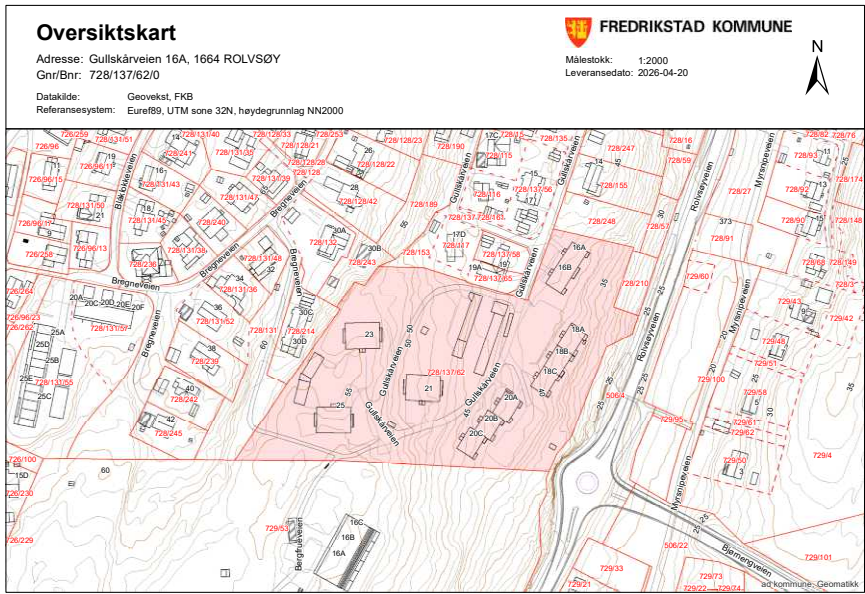
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmerket:	Koordinatsystem:
24804.4		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.4.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpernr	Nord	Øst	Grensemærke nedst 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	6570777.18651	614139.924676	Ikke spesifisert	67.81	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6570777.64259	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	614140.016552	Jord	2.76	Offisiell godkjent grensemærke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6570876.75626	614137.609568	Fjell	20.1	Offisiell godkjent grensemærke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6570893.12363	614149.268889	Fjell	6.87	Offisiell godkjent grensemærke		Terningmålt	10	0
10	6570890.60261	614155.690539	Jord	14.88	Offisiell godkjent grensemærke		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6570902.80239	614164.320337	Fjell	29.3	Offisiell godkjent grensemærke		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	614277.396657	Ikke spesifisert	53.22	Umerket		Totalstasjon	14	0
19	6570915.45631	614320.273676	Ikke spesifisert	2.39	Umerket		Totalstasjon	14	0
20	6570913.18994	614328.514839	Ikke spesifisert	38.54	Umerket		Totalstasjon	14	0
21	6570876.73009	614316.080119	Ikke spesifisert	16.96	Umerket		Totalstasjon	14	0
22	6570871.25425	614332.120163	Ikke spesifisert	12.56	Umerket		Totalstasjon	14	0

side: 2

Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.4.2026

23	6570859.3751	614328.044108	ikke spesifisert	18.56	Umerket	Totalasjon	14	0
24	6570859.98589	614311.48965	ikke spesifisert	63.01	Umerket	Totalasjon	14	0
25	6570792.27576	614288.899513	ikke spesifisert	14.28	Umerket	Totalasjon	14	0
26	6570781.40521	614279.454324	ikke spesifisert	12.32	Umerket	Totalasjon	14	0

side: 3



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3531>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Christofer Nicolay Joakim Wisbech er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arild Johansen og Vivian Smebøl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2025-26+.pdf
2. 3531 Revisjonsberetning for Gullskåret Borettslag - 2025.pdf
3. 3531 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

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 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnhild Kristine Sagen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ketil Sten Holt

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jarle Martinsen
- Vivian Smebøl

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ragnhild Kristine Sagen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ketil Sten Holt

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Sindre Bellmann Volden
- Vivian Smebøl

Styrets arbeid 2025-26

Styret har avholdt 12 styremøter i perioden i tillegg til telefonmøter, arrangert to dugnader, en vellykket julegrantenning 1. advent og vi har hatt et beboermøte. Det har vært avholdt regnskaps- og budsjettmøter med rådgiver i OBOS. Det har vært avholdt ett videomøte med energirådgiver i OBOS med gjennomgang av energikartleggingen, samt at vi ba om ny vurdering av rapporten for å få med alle detaljene rundt utført arbeid på bygningsmassen. Styret har deltatt på seminar og webinar om styrearbeid.

Styret har publisert over 50 nyhets- og informasjonssaker på Vibbo for enkelte eller samtlige oppganger, i tillegg til tavleoppslag og postkasseinfo. Det er utarbeidet og delt ut en sorteringsguide for søppelhåndtering som et ledd i å sørge for bedre søppelsortering i borettslaget for å holde kostnadene til renovasjon lavest mulig.

Det er gått 18 HMS runder av fellesarealer, inkludert de med ekstern rådgiver. Vi har hatt en grundig gjennomgang av fellesområder med en ekstern HMS rådgiver fra OBOS og fått laget en vedlikeholdsplan og prioritiseringsliste ift. utbedringer som skal skje de neste årene.

Vi har hatt den første av faste årlige kontroller av lekeplassen, slik at den til enhver tid er i godkjent og sikker stand.

Det har vært befaringer i forbindelse med elektrikere, asfaltering, støttemur, tilfluktsrom, renovasjon etc.

Vi har bygd om to garasjer på midtre rekke, som utelukkende brukes til parkering av elsykler og elsparkesykler. Det er etablert ladepunkter inne i garasjene for tryggest mulig lading.

Vi har montert flere stikkontakter i mopedbua slik at det er mulig med vedlikeholdslading av batterier gjennom vinteren.

Miljøskapet som tidligere sto utenfor vaktmesterbua har blitt flyttet ved siden av søppelskuret av sikkerhetsårsaker.

Vi har hatt rehabilitering av garasjetak, med ny takpapp og etablert takrenner, samt etterisolert krypkjellere i alle blokker, med møter med OBOS og PEAB.

Etablert serviceavtale på røykluker og nødlysanlegg i trappeoppganger, slik at dette fungerer tilfredsstillende.

Det er nå fem år siden baderomsrehabiliteringen, og vi har samlet inn innmeldte saker før fristen og dette er i prosess og styres av Ragnar Englund i OBOS sammen med PEAB.

Det har også vært ettårsbefaring med Herslet i forbindelse med siste runde med utskifting av vinduer og balkongdører.

Parkeringsplassen mot blokk 18 har blitt reparert da det var store masser som hadde sklidd ut og det begynte å bli store hull i asfalten. Det har blitt reparert synkehull i veibanen i bakken på høyde med lekeplassen.

Det er delt ut nye brannslukningsapparater til alle beboere, da de vi hadde var fem år gamle og var anbefalt å skifte disse ut.

Vi har satt opp en forskalingsmur i skråningen ved ladestasjonene nedenfor blokk 25, slik at det nå i våres kan legges bark i skråningen.

Vi har innhentet pris og bestilt tre ekstra fartsdumper på området som en del av fartsreducerende tiltak for å få bukt med høy hastighet på området. Disse kommer på plass i løpet av våren når asfaltdeponiet åpner etter vinteren, og utøvende firma har kapasitet.

Vi har forhandlet pris på forsikring av bygningsmassen etter utbedringer som er gjort de senere årene.

Det er etablert norgespris for strøm, samt inngått ny og rimeligere strømvtale med Fjordkraft.

Det er besvart og fulgt opp 184 beboersaker mottatt på Vibbo, epost og sms, forsikringssaker og diverse andre henvendelser. Det er sendt ut tilsvarende antall meldinger på Vibbo til enkelte eller flere.

Husordensreglene er oppdatert og det er planlagt ny oppdatering så snart det juridiske er avklart.

Det er sørget for vedlikehold av flater som skal males (som ytterdører, lekeplass, dragere over søppelskur og stolper), samt inngått egen avtale med beboer for vedlikehold og måking av trappen ned til tv.109. Det har vært tett samarbeid med vaktmester for å sørge for drift og vedlikehold.

Med vennlig hilsen styret; Ketil, Frank, Nina og Ragnhild

Kommentar til årsregnskapet fra OBOS, under resultatregnskapet:

Se posten konsulentonorarer 2025, kostnadene fordeles slik:

OBOS prosjekt, Prosjektledelse garasje/kjeller etc	kr 112 108,-
OBOS forvaltning, klagesaker og rådgivning, møter etc	kr 68 770,-
Juridisk bistand i forhold til konflikt andelseiere	kr 146812,-



Til generalforsamlingen i Gullskåret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2 8 av 20 3531 Revisjonsberetning for Gullskåret Borettslag - 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Sarpsborg, 17. mars 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

Vedlegg 2

9 av 20 3531 Revisjonsberetning for Gullskåret Borettslag - 2025.pdf
2 / 2

GULLSKÅRET BORETTSLAG
ORG.NR. 950090146, KLIENTNR. 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 berettes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		620 326	1 393 910

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res. regnskapet)		-1 212 590	-25 075 175
Tilbakeføring av avskrivning	14	34 298	41 147
Økning annen langsiktig gjeld	17	90 593 084	87 593 084
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-87 898 054	-63 329 586
Innsk. øremerk. bankkto		-3 089	-3 055
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 513 649	-773 585

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 133 975	620 326
-----------------------------------	--	------------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 113 208	2 674 590
Kortsiktig gjeld		-979 233	-2 054 264
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 133 975	620 326

GULLSKÅRET BORETTSLAG
ORG.NR. 950090146, KLIENTNR. 3531

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 373 444	7 987 142	9 347 000	9 347 000
Ladeinntekter elbil		153 746	102 234	6 000	6 000
Andre inntekter	3	88 350	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 615 540	8 089 376	9 353 000	9 353 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-324 786	-280 577	-194 000	-194 000
Styreonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-34 298	-41 147	-38 000	-38 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 375	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-272 155	-261 685	-275 000	-287 375
Konsulentonorar		-327 690	-210 828	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 328 863	-24 843 548	-544 000	-544 000
Forsikringer		-556 769	-494 013	-641 000	-717 920
Festesavgift		-29 918	-29 918	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-1 619 810	-1 398 065	-1 846 800	-2 002 680
Energi/lyring	9	-177 613	-138 106	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-542 789	-502 038	-618 000	-636 540
Andre driftskostnader	10	-384 431	-473 079	-307 000	-307 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 859 998	-28 933 377	-4 887 800	-5 151 785

DRIFTSRESULTAT		3 755 542	-20 844 001	4 465 200	4 201 215
-----------------------	--	------------------	--------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	71 708	378 684	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-5 039 839	-4 609 858	-371 000	-371 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 968 132	-4 231 173	-321 000	-321 000

ÅRSRESULTAT		-1 212 590	-25 075 175	4 144 200	3 880 215
--------------------	--	-------------------	--------------------	------------------	------------------

Overføringer:					
Udekket tap:		-1 212 590	-25 075 175		

GULLSKÅRET BORETTSLAG
ORG.NR. 950090146, KLIENTNR. 3531

BALANSE

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 049 599	30 049 599
Tomt		623 068	623 068
Andre varige driftsmidler	14	538 773	573 071
Øremerkede bankinnskudd		145 781	107 413
SUM ANLEGGSMIDLER		31 357 221	31 353 151
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		633 123	515 088
Andre kortsiktige fordringer	15	6 774	0
Driftskonto OBOS-banken		2 373 355	253 469
Skattetrekkkonto OBOS-banken		13 980	0
Sparekonto OBOS-banken		85 976	1 906 033
SUM OMLØPSMIDLER		3 113 208	2 674 590
SUM EIENDELER		34 470 428	34 027 740
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	16	-64 380 131	-63 167 541
SUM EGENKAPITAL		-64 368 931	-63 156 341
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	96 092 386	93 397 356
Borettsinnskudd	18	1 630 800	1 630 800
Avsetning bomljetiltak	19	136 940	101 661
SUM LANGSIKTIG GJELD		97 860 126	95 129 817
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		780 639	1 564 838
Skyldige offentlige avgifter	19	26 155	3 496
Påløpte renter		147 881	170 198
Påløpte avdrag		0	295 201
Annen kortsiktig gjeld	20	24 559	20 530
SUM KORTSIKTIG GJELD		979 233	2 054 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 470 428	34 027 740
Pantstillelse	21	113 270 800	111 570 800
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 11.03.2026			
Styret i Gullskåret Borettslag			
Ragnhild Kristine Sagen	Nina Kristin Stubberud	Ketil Sten Holt	
Frank-Jakop Bråthe			

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntekstføres etter oppføringsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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 KONTTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 245 823
Garasjeleie	127 621
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 373 444

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Leie bod	5 850
Tilskudd Enova	82 500
SUM ANDRE INNTEKTER	88 350

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-194 820
Overtid	-11 000
Påløpte feriepenger	-24 559
Arbeidsgiveravgift	-70 633
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-20 553
Andre personalkostnader	-3 222
SUM PERSONALKOSTNADER	-324 786

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	-250 000
1 tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 233

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-10 875
SUM REVISJONSHONORAR	-10 875

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS - Prosjektledelse	-161 577
OBOS Prosjekt AS - Energikartlegging	-150 000
Hovedentreprenør PEAP Bygg AS	-601 788
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-913 365
Drift/vedlikehold bygninger	-127 334
Drift/vedlikehold elektro	-39 248
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-191 014
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 713
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-190
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 328 863

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomskatt	-287 840
Kommunale avgifter	-1 331 970
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 619 810

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-177 613
SUM ENERGI / FYRING	-177 613

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Container	-16 993
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 208
Annen leiekostnad	-74 227
Håndverktøy	-6 037
Diverse utstyr	-8 281
Annet driftsmateriale	-6 307
Lyspærer og sikringer	-3 235
Renhold ved firmaer	-134 258
Andre driftskostnader	-24 933
Trykksaker	-2 557
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 870
Andre kostnader tiltilsvalgte	-4 233
Andre kontorkostnader	-5 082
Drivstoff	-13 032
Vedlikehold biler/maskiner	-15 998
Kontingenter	-25 600
Bank- og kortgebyr	-2 982
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-3 899
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-384 431

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	50 792
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 049
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 532
Andre renteinntekter	7 335
SUM FINANSINNTEKTER	71 708

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-258 179
Pantegjeldsrenter	-4 780 467
Renter på leverandørgjeld	-1 193
SUM FINANSKOSTNADER	-5 039 839

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	7 293 700
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	22 755 899
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)

Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feimaskin	102 500	
Tilgang 2010		
Avskrevet tidligere	-102 499	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1967	428 102	
Tilgang 2010	21 201	
Avskrevet tidligere	-449 302	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2011	32 985	
Avskrevet tidligere	-32 984	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2009	261 425	
Avskrevet tidligere	-261 424	
		1
Plenklipper		
Tilgang 2020	29 097	
Avskrevet tidligere	-13 092	
Avskrevet i år	-2 910	
		13 094
Sandstroer		
Tilgang 2006	21 875	
Avskrevet tidligere	-21 874	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2011	30 990	
Avskrevet tidligere	-30 989	
		1

Stillas			
Tilgang 2008	48 348		
Avskrevet tidligere	-48 347		
		1	
Sjøpplhus			
Tilgang 2019	701 352		
Avskrevet tidligere	-154 297		
Avskrevet i år	-28 054		
		519 001	
Tilhenger			
Tilgang 2011	21 620		
Avskrevet tidligere	-21 649		
		1	
Traktor			
Tilgang 2006	387 500		
Avskrevet tidligere	-387 499		
		1	
Utstyr - Hengerfeste			
Tilgang 2023	16 672		
Avskrevet tidligere	-6 668		
Avskrevet i år	-3 334		
		6 669	
Wille Vikeplog			
Tilgang 2006	38 126		
Avskrevet tidligere	-38 125		
		1	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		538 773	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-34 298	

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	6 774
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 774

NOTE 16

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 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,44 %. Løpetiden er 39 år.			
Opprinnelig 2024	-87 593 084		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	87 593 084		
		0	
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	8 835 728		
Nedbetalt i år	304 970		
		-5 499 302	
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 21 år.			
Opprinnelig 2025	-90 593 084		
Nedbetalt i år	0		
		-90 593 084	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-96 092 386	

NOTE 18

BORETTSSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 630 800
SUM BORETTSSINNSKUDD	-1 630 800

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomlijøttak	-136 940
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-136 940

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 980
Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 175
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-26 155

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-24 559
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-24 559

NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 630 800
Pantelån	96 092 386
TOTALT	97 723 186

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

Bygninger	30 049 599
Tomt	623 068
TOTALT	30 672 667

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 8.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.26
Selskapsnummer: 3531 Selskapsnavn: GULLSKÅRET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christofer Nicolay Joakim Wisbech er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Arild Johansen og Vivian Smebøl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ragnhild Kristine Sagen</p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ketil Sten Holt</p> <p>Varamedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Jarle Martinsen</p> <p><input type="checkbox"/> Vivian Smebøl</p>
<p>Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling</p> <p>Delegat (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ragnhild Kristine Sagen</p> <p>Varadelegat (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ketil Sten Holt</p> <p>Valgkomite (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Sindre Bellmann Volden</p> <p><input type="checkbox"/> Vivian Smebøl</p>

Reguleringsplan

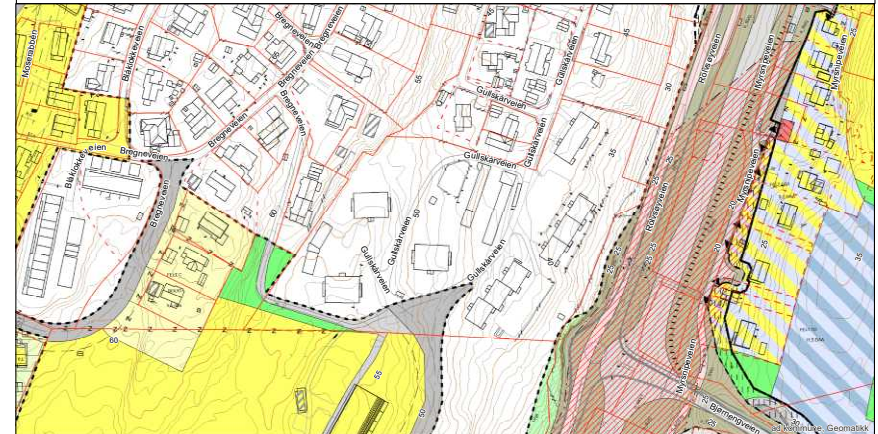
Adresse: Gullskårveien 16A, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/137/62/0
Planident: 340
Ikrafttredelsesdato: 2.4.1992
Plannavn: Vallefjellet Rådalen
Datakilde: Geovekt, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

 **FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-04-20



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.



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Lagerget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Arealplaner under arbeid

Adresse: Gullskårveien 16A, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/137/62/0
Planident: 1234
Plannavn: Ny bru Omberg - Torp
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euro89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

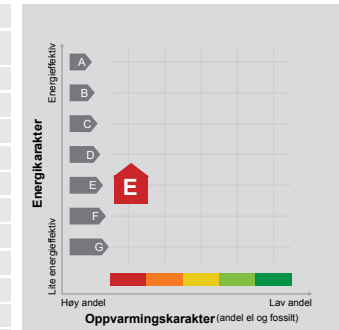
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-20



Energiattest for flerboligbygg



Attesten gjelder	Energiattester BORETTLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1664
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	728
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	62
Bygningsnummer	193821715
Merkenummer	Energiattest-2025-202599
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: Reduser 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.

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/>.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1968
Bygningsmateriale:
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gullskårveien 25	193821715	H0202	0	62	12
Gullskårveien 23	193836151	H0202	0	62	27
Gullskårveien 21	193821863	H0202	0	62	43
Gullskårveien 25	193821715	H0302	0	62	8
Gullskårveien 21	193821863	H0302	0	62	39
Gullskårveien 23	193836151	H0302	0	62	23

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

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	34 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	70 m ²
Totalt BRA	70 m ²
Oppvarmet luftvolum	172 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	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	196,4 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 oppvarmingsystemet	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/(Us)

Driftstider, antall timer i døgnet 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 soffaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingsystem(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 oppvarming 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	13 191 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	188,45 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 338 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	188,45 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 191 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	13 191 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 191 kWh/år

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



Eiendomsstatus, ordre 8960578

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

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

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 å€ 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 3040 - Friområde Hensynssoner: 710 - Båndlegging, regulering pbl
Reguleringsplaner: 340 Vallefjellet Rådalen 1112 FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-RolvsÅysund	Vedtatt: 02.04.1992 15.06.2023	Formål: 3020 - Naturområde - grunnstruktur 320 - Gang-/sykkelvei 310 - Kjørevei 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 stråk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 29.01.2026



Matrikkelrapport
Festegrunn 3107-728/137/62

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	05.02.2026	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
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			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

20.04.2026

side 1 av 11

Rapporten er levert av Geodata AS

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelfort	Lokalitetsnummer
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20162 - Bergkunst	AUT - Automatisk fredet	05.02.2026	339417

Krav om jordskifte

Jordskifterreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	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	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"/>

Bygningsstatushistorikk

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	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 anneks 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

Stater 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 anneks 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

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 borettslaverne 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 vann tapping 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 lokkene 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 uforstyrlig, slik at styret kan behandle saken videre. Borettslaveren plikter å gi håndverkere og servicefolk tilgang til leiligheten for reparasjoner eller tilsyn av fellesanlegg for vann/kloakk og elektriske anlegg. Borettslaveren 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. Eiere av utekatter må dokumentere at katten er kastrert/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 lyd nivå 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 innderdelen 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 **avskilte** 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 lading. Ved gjentatt overtredelse, kan styret sørge for borttauing på beboers regning.
- På de andre plassene kan beboere parkere uten å lade.

MOPED-/MOTORSYKKELE - 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 leige 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 leietager 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

HUSORDENSREGLERNE 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)

Endret august 2023

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Gullskåret Borettslag

Undertegnede andelseier:

adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

Innstalleringen 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 lekplasser 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 karmer, skader på blomster, planter, grønplanlegg 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 tilstiftelse 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 i Styrets leder:

Protokoll til årsmøte 2026 for GULLSKÅRET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950090146

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 09:00 til 11. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

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:

Christofer Nicolay Joakim Wisbech er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Arild Johansen og Vivian Smebøl er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

.....

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 13

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ragnhild Kristine Sagen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragnhild Kristine Sagen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ketil Sten Holt (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ketil Sten Holt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jarle Martinsen (24 stemmer)

Vivian Smebøl (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jarle Martinsen

Vivian Smebøl

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnhild Kristine Sagen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragnhild Kristine Sagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ketil Sten Holt (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ketil Sten Holt

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Vivian Smebøl (20 stemmer)

Sindre Bellmann Volden (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vivian Smebøl

Sindre Bellmann Volden

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Gullskårveien 23
1664 ROLVSØY
Gnr./Bnr.: 728/137
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 27.04.2026
Befaringsdato: 21.04.2026
Referansenummer: 15081385

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 87 m² (BRA-i: 70 m²)

Totalt bruksareal: 87 m² (BRA-i: 70 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128

www.anticimex.no

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

Morten Bøhler Hansen

90186203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges 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 fattsat 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. Teppet, 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 bygningsakkyndiges 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 redigjer 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 bærekraftfremmed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkerbefaling, 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 kostnadsestimert 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 bærekraftfremmed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. 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 befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige 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 brann tekniske 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 tillegg der en utførelse avviker 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 bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som avviker 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 bygningsakkyndiges 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, byggeteknisk 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 bygningsakkyndiges 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 (j) 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	21.04.2026
Referansenummer	15081385
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0036
Hjemmelshaver/selger	Trond Hallan Remme
Bygningsakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Trond Hallan Remme
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	27.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Gullskårveien 23
Postnummer/sted	1664 ROLVSØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	728/137/62
Andelsnr.	27
Borettslag / Sameie	Gullskåret Borettslag
Tomt	Festet tomt: 24804 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1968		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende på Rolvsøy, Fredrikstad kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1968. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran/takpapp (ikke besiktiget). Entrédør med dørkikkert. Døren har i tillegg kodelås. Balkongdør med karm av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Vinduer med karm av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Leiligheten ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av leiligheten skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, toalettrom, bad, to soverom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

Adkomst til innglasset balkong fra stue/kjøkken.

Sammenheng av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2.etasje	11	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

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 oppas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallsjakter, 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 holdsepunkter 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 bygningssdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	70		14	84	
	Entré, toalettrom, bad, to soverom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.		Innglasset balkong.		
Kjeller		3		3	
		To boder.			
SUM	70	3	14	87	
Total bruksareal: 87 m²					

Kommentar til arealmålingen

Innglasset balkong er med tilstøtende vegg medregnet som eksternt bruksareal (BRA-b). Innglasset balkong har en gulvflate på 13m². Leiligheten disponerer to boder i kjeller på henholdsvis 2m³ og 1m³ (BRA-e) merket med H0202.

Takhøyder er målt til ca. 2.25 meter på bad, ca. 2.35 meter på toalettrom og ca. 2.47 meter i øvrige rom.

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 vannrett 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 18.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiatteest datert 10.12.2025.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
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 eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpnebare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med elektrisk arbeid bad datert 21.02.2020.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2020. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling med downlights. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Stikkontakt på vegg ved servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
	TG 1	Overflater gulv Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 33,5 prosent, ved 21,0 celsius med duggpunkt på 4,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	TG 2	Overflater vegger Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for uttetheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Totalt fallforhold på gulvflate fra topp flis ved døråpning og til slukrist er målt til 17mm. Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk


Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av forkrommede rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
	TG 1	Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.



Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater, Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Vegghengt toalett. Vannrør av forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømming under dør.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
---	------	---



Tekniske anlegg

Vannrør av kobber og forkrommede rør. Leilighetens stoppekran er plassert i sjakt på toalettrom. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken og bod. Varmtvannsbereider på 190 L (fra 2019) plassert i bod. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i bod.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløp (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereider
	TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. Mekaniske ventilasjonsanlegg Mekanisk avtrekk for bad og toalettrom er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av (utover det som nevnes under undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten, andre sjekkpunkter)




Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater og laminat på veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Garderobeskap i entré, soverom 1 og soverom 2.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
	TG 1	Annet Det er registrert sprekke i speil på garderobeskap på soverom 1. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggår. Peisovn med glassdør i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
	TG 1	Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
	HMS	Fremlagt tilsynsrapport Det foreligger tilsynsrapport fra feiervesenet som er nyere enn fem år (02.11.2022) hvor ildsted stod for nærme vegg. Dette forholdet er utbedret etter tilsyn.



Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 2	2. etasje	TG1 gjelder: På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. TG2 gjelder: I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 21 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
--	-----------	--


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner
 TGIU	Lufting av ytterkledning Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig luften- og drengspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekrefte om gnagersikringen er utført på korrekt måte.



Vinduer og ytterdører

Leiligheten har entrédør med dørkikkert og kodelås. Brannklasse EI30 og lydklasse 38dB. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2021). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2021). Utvendig kledd med metallplater.

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

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til innglasset balkong med gulvflate på 13m². Rekkverkshøyde er målt til 1,05 meter. Balkong i betong- og metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med teppe.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Huseier opplyser om lekkasje fra glassfelt mot naboseksjon. Konsekvens er at forholdet kan påvirke innvendig forhold på balkongen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske 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-tilsynet 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige.

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:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringskapet.

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

Nei.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeid utført på kjøkken og sikringskap. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

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 sikringskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

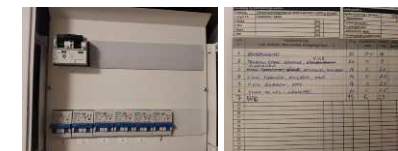
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges 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 byggetegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdpunkter 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 befaringsstidspunktet, 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 bodere, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleidel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

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 befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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 brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenges inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. 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 oppføringsstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet 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 forenklede 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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

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 befaringsstidspunktet. 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.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede 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 tilstandsgradene»). 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 matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
 - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekk over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlagning.
 - Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.
- A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige 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)

Plassbygge 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 bygningssakkyndige 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.2.7.1 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, leker 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 drihhus, 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.

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.


.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90186203

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 tomta. Bygningsrådet skal påse at den parkmessige behandling og trafikksikkerhetsforholdene blir tilfredsstillende.

D. Parkering og biloppstilling.

All parkering og av- og pålossing 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

18108/AP

Kommuneplan

Adresse: Gullskårveien 16A, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/137/62/0
Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Datakilde: Geovekt, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-04-20



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.



STAVLUND AS



Egenerklæring

Gullskårveien 23, 1664 ROLVSØY

18 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gullskårveien 23	Gullskårveien 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

I årsskiftet 2018/2019. Flyttet inn tidlig 2019

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.

Bodd i boligen siden tidlig 2019

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

Remme, Trond Hallan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad og toalett ble totalrenovert i 2020 i regi av borettslaget. Arbeidet omfattet riving til konstruksjon, etablering av nye rørføringer og oppbygging av nye våtrom med varmekabler og flislagte overflater. Arbeidet er opplyst utført av faglærte entreprenører tilknyttet prosjektet. Dokumentasjon foreligger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

PEAB

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er installert Waterguard-system med sensor plassert under kjøkkenbenk. Systemet er ment å stenge vanntilførsel ved registrert lekkasje. Arbeidet er opplyst utført av faglærte.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

PEAB

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2020

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt blandedbatteri på kjøkken ble satt inn i forbindelse med rehabiliteringen.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



PEAB

2.3.6 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 drypper litt fra underside av høyre vindu på veranda ved kraftig regn og vind. Dette er ikke nærmere undersøkt.

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

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget gjennomførte i 2024 rehabilitering av nordfasaden (mot Sarpsborg), inkludert utskifting av isolasjon og oppmuring av ny teglfasade. Vinduer på aktuell fasade ble samtidig skiftet. Arbeidet er opplyst utført av faglærte.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hersleth

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2025

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Yttervegg mot veranda ble i 2025 rehabilitert med ny isolasjon og kledning, samt utskifting av vinduer og verandador. I denne leiligheten ble det valgt en annen vindusløsning enn standard for tilsvarende leiligheter. Arbeidet er opplyst utført av faglærte.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hersleth

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

Side 3



- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Det har tidligere vært observert noe vannansamling i råkjeller (ikke i bodarealer). Det er opplyst at det er installert pumpe/lense for håndtering av dette.
- 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
- Beskriv omfanget**
 Det har tidligere vært observert noe vannansamling i råkjeller (ikke i bodarealer). Det er opplyst at det er installert pumpe/lense for håndtering av dette.
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
 2020
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Elektrisk arbeid ifm renovering av bad. PEAB hadde ansvar for prosjektet. Usikker hvilket firma de brukte, men dette antas å kunne fremskaffes.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 PEAB
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**
 2025
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Side 4



- Det ble gjort tilpasninger av elektrisk anlegg i forbindelse med utskifting av vinduer i 2025. Dokumentasjon er per nå ikke registrert i Boligmappa, men det antas at dette kan fremskaffes. Det foreligger bilder fra arbeidets utførelse.
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Hersleth
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.3.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid
- 10.3.2 **Årstall**
 2018
- 10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Ved overtakelse i 2018/2019 ble vegg mellom kjøkken og stue fjernet. I den forbindelse ble eksisterende lysbryter og tilhørende elektrisk opplegg frakoblet ved takpunkt på kjøkken. Det er installert mottaker i koblingspunkt ved taklampe. Arbeidet er utført av elektriker. Det ble samtidig foretatt utskifting av defekt stikkontakt under TV. Arbeidet er utført av elektriker. Det foreligger ikke samsvarserklæring for dette. Firmaet som utførte arbeidet ble avvirket i 2019, og dokumentasjon har ikke latt seg fremskaffe i ettertid. Det er ikke kjent feil eller mangler ved anlegget etter utførelsen. Selger har vært i kontakt med registrert elektroinstallatør for eventuell kontroll og dokumentasjon. Dette kan avtales nærmere ved behov.

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpsvern 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**
 2020
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Røranlegg ble fornyet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2020. Det ble etablert nye rørføringer samti installert varmtvannsbereider (ca. 200L), med tilhørende nytt opplegg for vaskemaskin. Arbeidet er opplyst utført av faglærte.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 PEAB
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Side 5



Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglerte

Det er installert mekanisk avtrekksløsning tilknyttet takvifte for blokken, med avtrekk fra bad og toalett. Tilluft skjer via ventiler. Arbeidet er opplyst utført av faglerte.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

GK Inneklima AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader 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

Beskriv feilen eller endringen

Det ble i 2023 påpekt avvik knyttet til avstand mellom ildsted og vegg. Forholdet er utbedret. Pipeløp er inspisert av feier i 2026 og opplyst å være i orden.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er opplyst at det har vært råteskader i takkonstruksjon på garasjerekker. Det er utbedret i regi av borettslaget, og det er opplyst at det ikke medfører økning av fellesutgifter.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdiggattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2018

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglerte

En vegg ble fjernet for å etablere åpen løsning. Arbeidet er vurdert som ikke søknadspliktig, men dette er ikke kontrollert med kommunen i ettertid.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Skriv opplysningene her:

- leiligheten ligger på nordsiden av blokken, noe som gjør at soverommene er svalere enn på motsatt side på sommeren da blokken ikke har sol på veggen gjennom dagen.

- borettslaget har vært gjennom omfattende rehabilitering de siste årene. Det er opplyst fra prosjektleder i OBOS at bygningsmassen er "nullstilt", og det er ikke store prosjekter planlagt eller behov for som gir økning av fellesutgifter.

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 59362222

Egenerklæringsskjema


Name

Trond Hallan Remme

Date

2026-04-18

Identification

 Trond Hallan Remme





Vedlegg til Salgsoppgave
Gullskårveien 23

Egenerklærings skjema

Signed by:

Trond Hallan Remme	18/04-2026 23:13:24	BankID OIDC High
--------------------	------------------------	---------------------

Vår ref.: 192260036

FREDRIKSTAD 28.04.2026

1. Tilstandsrapport fra Morten Bøhler Hansen, tirsdag 21. april 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
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 Rostad
Jurist/ eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950090146 Andelsnr.: 27

GULLSKÅRET BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 13.04.2026 kl. 14.53

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

2019/85774-1/200
21.01.2019 21:00
HJEMMEL TIL ANDEL
VEDERLAG: NOK 1 800 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
REMME TROND HALLAN
F.NR: IDEELL: 1/1

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2025/198858-1/200
19.02.2025 15:02
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK
PANTHAVER : SPAREBANKEN
NORGE
ORG.NR: 832 554 332
PANTHAVER : SPAREBANKEN
NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20340-1/201
20.11.2006
REGISTRERE NY
BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 728 Bnr.: 137 Enr.: 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:13.04.2026 kl.
14.53

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.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, 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

PENGEHEFTELSER

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 frafalles 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
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7298799

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 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 728 BNR: 137
FNR: 62

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Deres ref.: gullskårveien 23 (192260036) . Vår ref.: 3531-1-027 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Gullskåret Borettslag
Organisasjonsnr: 950090146
Andelseier: Remme, Trond Hallan
Medeier:
Leilighetsnummer: 027
Adresse: Gullskårveien 23, 1664 ROLVSØY
Andelsnummer: 27
Gnr. 728
Bnr. 137

Borettsinnskudd: Kr. 14 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisnummer 78963155.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesskjeld (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 all ansvar og risiko for eventuelt 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 styregodkjenning 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 Nøkkelbestilling: 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: 96 718 958,00
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: 6 774,00,-

Herav:

Fellesskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	6 774,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	620,-
Fradragsberettigede kostnader:	43 590,-
Annen formue:	21 087,-
Gjeld:	833 703,-

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208703188
Restsaldo:	836 538,72
Kapitalkostnader:	4 175,55
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 836 538,72,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesskjeld 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 fellesskjeld, 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 betalingslid. 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@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller

2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakke oppgjørfunksjon).
- 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 overtagedesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingslid. 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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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 trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av 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 byggningsforsikring 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 byggningsforsikring 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 byggningsforsikring. 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 byggningsforsikring 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 boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

