

aktiv.



Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD

**Cicignon / Riverside - Moderne
leilighet i Bellevue borettslag |
IN-ordning | Garasje | Balkong**





Eiendomsmegler
Eirik Røtgaard Rønning

Mobil 907 13 404
E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld:	Kr 793 038,-
Omkostn.:	Kr 9 562,-
Total ink omk.:	Kr 3 292 600,-
Felleskostn.:	Kr 8 210,-
Selger:	Erik Holm
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2014
BRA-i/BRA Total	57/63 kvm
Tomtstr.:	3868 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 300, bnr. 1590
Andelsnr.:	30
Oppdragsnr.:	1111250107

Cicignon / Riverside -
Moderne leilighet i
Bellevue borettslag |
IN-ordning | Garasje |

Velkommen til en lys og moderne leilighet i populære Bellevuehagen borettslag på Cicignon / Riverside – et ettertraktet område med nærhet til både elvepromenaden og byens fasiliteter.

Leiligheten byr på en gjennomført god standard med detaljer som vannbåren gulvvarme på bad, balansert ventilasjon og livsløpsstandard som gjør hverdagen både komfortabel og lettvin. Bygget har i tillegg elektriske dører som bidrar til enkel tilgjengelighet.

Fra stuen har du utgang til en sydvendt balkong på hele 10 kvm, perfekt for lange sommerdager med sol og trivsel.

I kjelleren finner du en oppvarmet garasje med mulighet for elbillader.

Borettslaget tilbyr også IN-ordning, som gir gunstige muligheter for nedbetaling av fellesgjeld.

Mulighet for rask overtakelse!



Innhold

Velkommen2

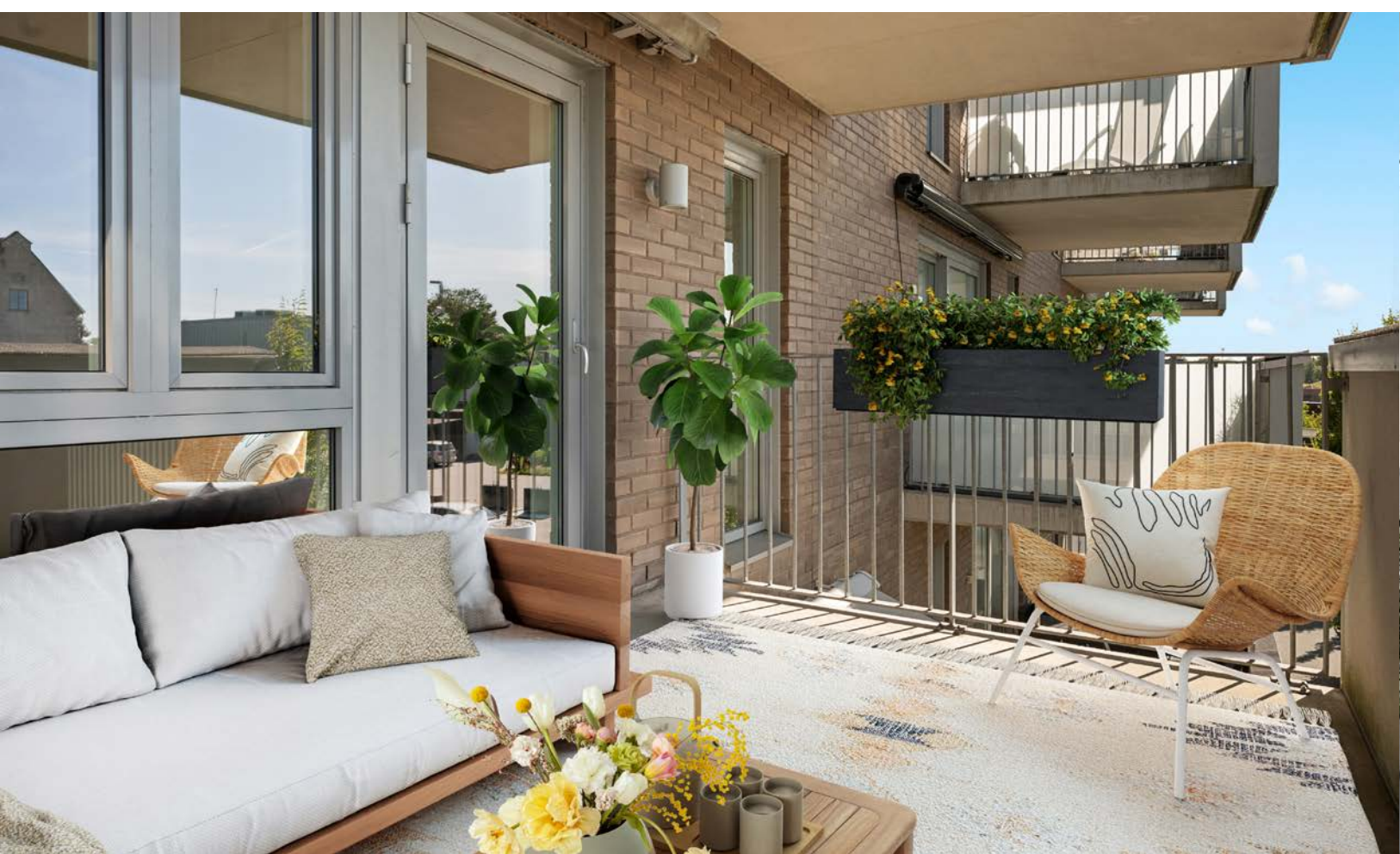
Om eiendommen18

Tilstandsrapport31

Egenerklæring47

Forbrukerinformasjon 150

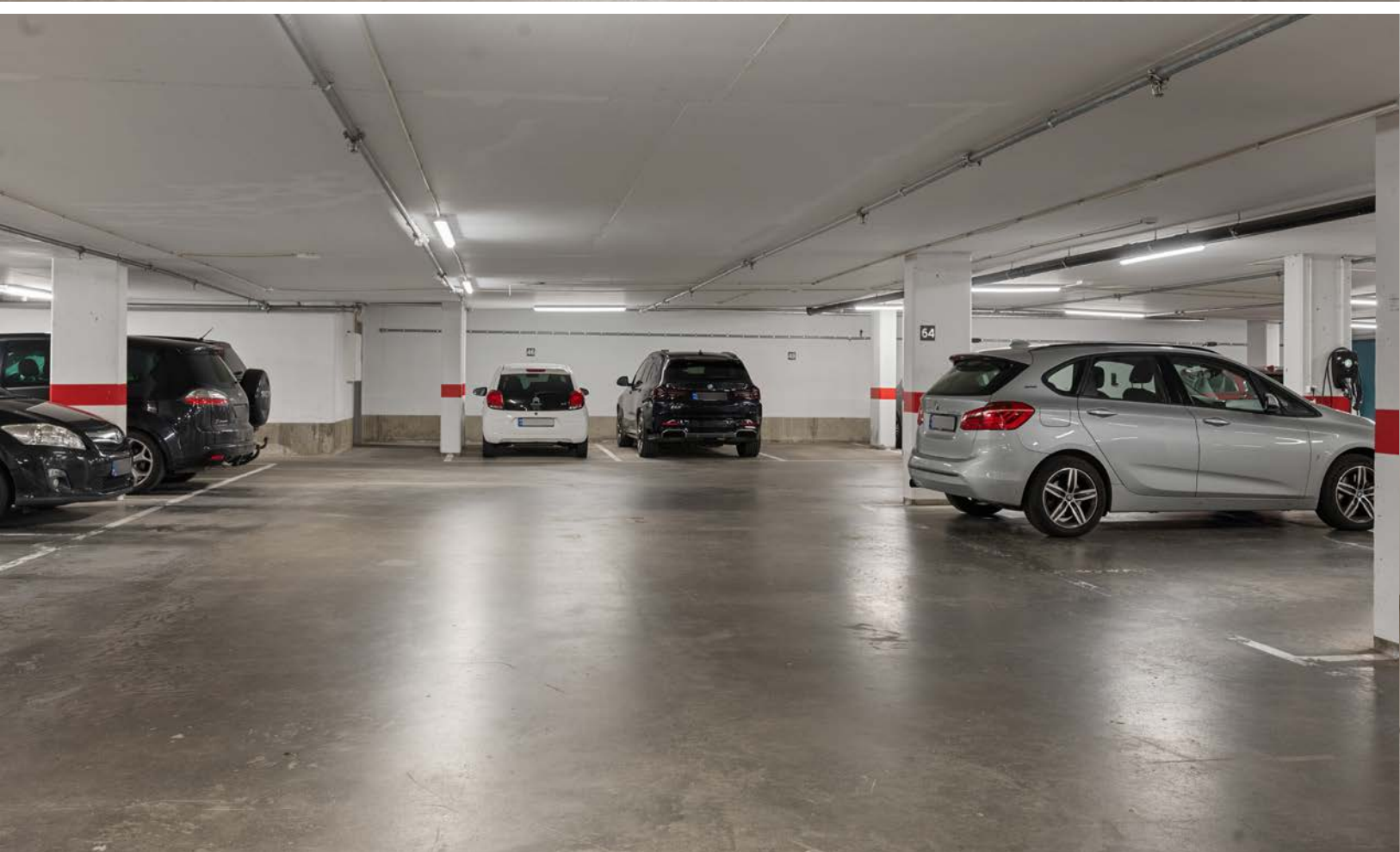
Budskjema 151

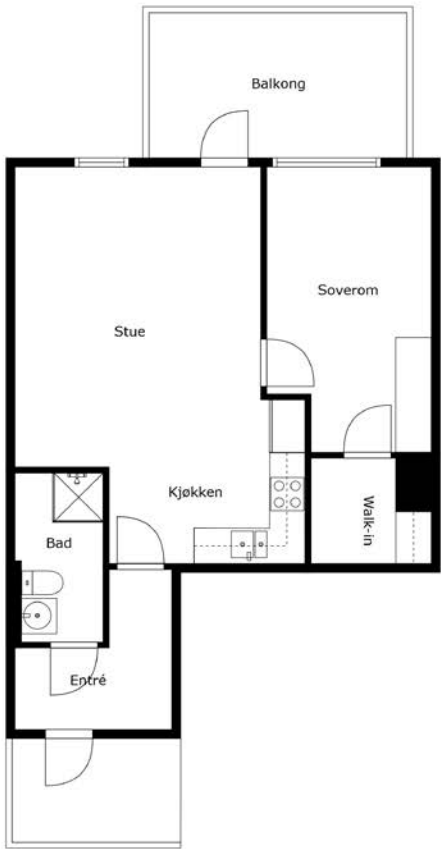












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod i fellesareal 1. etasje

2. etasje

BRA-i: 57 m² Entré/gang, Bad/vaskerom, Stue/

kjøkken, Bod og Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3868 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealene er pent opparbeidet. Det er anlagt skjermede møteplasser med felles sittegrupper og områder med diverse lekeapparater. Pen beplantning, gressplen og steinbelagte gangstier.

Beliggenhet

Å bo på Riverside 8 betyr å ha byens beste kvaliteter rett utenfor døren. Her bor du i et rolig og attraktivt område på Cicignon, samtidig som du har kort vei til alt Fredrikstad sentrum har å by på.

Fra leiligheten har du kort vei til et rikt utvalg av restauranter, kafeer og utesteder langs bryggepromenaden og i sentrum. Her kan du nyte alt fra hyggelige lunsjsteder til spennende middagsopplevelser, eller bare ta et glass med venner i stemningsfulle omgivelser ved vannet.

Byferga har et stopp bare få minutters gange unna, slik at du enkelt kan krysse elven og komme deg til Gamlebyen – et av Norges mest populære kulturminner, med koselige kafeer, gallerier og småbutikker i historiske omgivelser.

For deg som pendler er det også svært praktisk at togstasjonen og bussterminalen ligger i kort gangavstand. Herfra har du gode forbindelser både mot Oslo og resten av Østfold. Samtidig er Torvbyen og resten av sentrum kun en liten rusletur unna, med et bredt utvalg av shopping, serveringssteder og servicetilbud.

Kort oppsummert får du her en beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener – fredelige omgivelser ved vannkanten, med byliv, kultur og transportmuligheter rett rundt hjørnet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk over 4 etasjer med garasjekjeller.

Fundamentert med peler til fast fjell. Bæresystem utført i stål og betong. Fasaden er forblendet med tegl. Etasjeskiller i plasstøpt betong. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Utettheter I tak. Borettslaget har fulgt opp dette.

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

- Liten sprekk mellom stue/soverom i lettvegg.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Vedlikehold av ventilasjonsanlegg i borettslagets regi, men ikke i leiligheten.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

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

- Ja. Ventilasjon i borettslagets regi.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært. I borettslagets regi har det blitt gjort arbeid på tak og garasjeanlegg i byggets

levetid.

Tilleggskommentar: Liten feil i takst angående inngangsdør. Styremedlem var på besøk og så at døren var litt skjev, samt så en liten vannskade nederst på karm på denne. Begge deler ble justert/ reparert i borettslagets regi. Vannskaden kan ha oppstått fra vannskål til dyr (forrige eier), mente snekker. Døren har sunket litt etter dette og subber litt. Oppvaskmaskin (fra byggeår, antar jeg) har en litt løs del, men virker ellers helt fint. Ønsker også å opplyse om at jeg ikke har vært på generalforsamlinger eller kan så mye om hva som blir gjort i borettslaget.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Entré/gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod og Soverom.

Standard

Velkommen til en lys og moderne leilighet i populære Bellevuehagen borettslag på Cicignon / Riverside – et ettertraktet område med nærhet til både elvepromenaden og byens fasiliteter.

Leiligheten byr på en gjennomført og god standard med detaljer som vannbåren gulvvarme på bad, balansert ventilasjon og livsløpsstandard som gjør hverdagen både komfortabel og lettvin. Bygget har i tillegg elektriske dører som bidrar til enkel tilgjengelighet.

Fra stuen har du utgang til en sydvendt balkong på hele 10 kvm, perfekt for lange sommerdager med sol og trivsel. På balkongen er det elektrisk markise.

I kjelleren finner du en oppvarmet garasje med mulighet for elbillader, slik at både bil og sjåfør kan starte dagen på best mulig måte.

Borettslaget tilbyr også IN-ordning, som gir gunstige muligheter for nedbetaling av fellesgjeld.

Dette er en leilighet som kombinerer komfort, moderne løsninger og en attraktiv beliggenhet – midt i et av Fredrikstads mest populære boområder.

2-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 2014. Standarden er normalt god. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer 1 bod i felles kjeller på 6 kvm. Andelen disponerer egen parkeringsplass i felles garasjekjeller med mulighet for å koble til elbillader.

INNVENDIG
På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.

VÅTROM
Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Varmtvann og vannbåren varme via fjernvarmeanlegg i bygget. Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:
- Overflater gulv på bad/vaskerom: Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp membran til topp slukrist. Det er påvist avvik i fuger. Det observeres noe fargeforskjell i fuger.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom: Plastsluk. Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran.

- Sanitærutstyr og innredning på bad/vaskerom: Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Avtrekk på stue/kjøkken: Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon. Det er avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
TV- og Internettleverandør er Altibox, levert av Viken Fiber. Det er valgt en standard TV/datapakke for alle beboere, som er inkludert i husleien. Dersom du vil utvide denne må tilleggstjenester bestilles hos Altibox.

Parkering
Det følger med en bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg i garasjekjeller. Se vedtekter pkt. 4-1(5) og liste vedlagt vedtetker, for utfyllende informasjon. Det er mulig å installere el-bil lader.

Forsikringsselskap
Tryg forsikring

Polisenummer
6589871

Radonmåling
Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes derfor til 1 da bygget skal være oppført med radonsperre.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via fjernvarme (gulvvarme på våtrom og ellers via radiatorer).

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 901 917

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 607 666

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Energiavregning: Oppvarming/fjernvarme og forbruk av varmtvann til bolig. Dette avleses automatisk, og betales av andelseier/leilighet direkte til firmaet Lyse Energiservice AS. Se vedlagte megleropplysninger fra OBOS.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

3 552,- Felleskostnader

180,- Garasje
4 508,- Lån nr: 9820740163; IN lån 1 - Akonto renter og avdrag

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, TV/ internett, forsikringer, drift- og vedlikehold, div honorarer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8210

Andel Fellesgjeld

Kr 793 038

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.07.2025

Andel fellesformue

Kr 25 014

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bellevuehagen Borettslag

Organisasjonsnummer

913733215

Andelsnummer

30

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207401633
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 29 687 980,00
Innfrielsesdato: 30.10.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjelder oppføringslån i OBOS Banken (OBBK01). Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28. februar og 31. august. Andelseier må ta kontakt med OBOS via epost oef@obos.no minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er XX måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende

på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Se vedlagt husordensregler § 5 for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 1590 i Fredrikstad kommune.Andelsnr. 30 i Bellevuehagen Borettslag med orgnr. 913733215

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/300/1590:
07.12.2011 - Dokumentnr: 1024223 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1618
Utdrag fra dokumentet:

Fredrikstad kommune skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV, radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten. Fredrikstad kommune har tilbakekjøpsrett (ingen plikt) til tomten mot betaling av kjøpesummen. Tilbakekjøpsretten trer i kraft dersom tomten ikke er bebygget innen to år regnet fra overskjøtelsestidspunktet. Bellevue utvikling kan ikke overdra eller leie ut ubebygd tomt, helt eller delvis.

20.12.2021 - Dokumentnr: 1595714 - Jordskifte
Saksnr. 19-125898RFA-JOOV/JSAR SKOLEGATEN 14
Oslo og Østre Viken jordskifterett

20.12.2021 - Dokumentnr: 1595714 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:1096
Saksnr. 19-125898RFA-JOOV/JSAR SKOLEGATEN 14
Oslo og Østre Viken jordskifterett

16.07.2004 - Dokumentnr: 10198 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:300 Bnr:1159

13.01.2014 - Dokumentnr: 30558 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1618

01.01.2020 - Dokumentnr: 464680 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1590

01.01.2024 - Dokumentnr: 826343 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:1590

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.10.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.10.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg, 310 - Ras- og skredfare.
Vedtatt: 15/6-23

Reguleringsplaner: 481 Cicignon skole og jernbanebrygga.
Formål: 990 - Annetkombinert formål.
Vedtatt: 28/2-02.

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

Eiendomsrapport fra kommunen: Grunnforurensning registrert på eiendommen - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler.
- Påvirkningsgrad: Akseptabel tilstand med dagens arealbruk.

Områdeanalyse:
- Aktsomhetsområde for flom. Gjentakintervall: Nesten aldri.
- Forurensset grunn. Påvirkningsgrad av forurensset grunn: Akseptabel forurensning.
- Aktsomhetsområde for kvikkleire. Ingen risiko for skred på eiendommen. Ingen konsekvens ved skred.
- Usikker aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.
- Gul støysone fra jernbane.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å

hen vise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 490 000 (Prisantydning)

793 038 (Andel av fellesgjeld)

3 283 038 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 292 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 300 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 303 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 562

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 750 Fotograf
4 950 Fotograf (3 stk digitalt stylet bilder + kollasj)
3 250 Garantipremie/inneståelse
5 750 Kommunale opplysninger

13 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
5 029 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
1 900 Visninger/overtakelse per stk. (3 stk gratis)
6 570 Eierskiftegebyr (Estimert - vil variere)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 179

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler bistås av
Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Oppdragstaker
Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato
28.08.2025

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 300, bnr. 1590
- Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 Rapportdato: 07.08.2025 Oppdragsnr.: 13784-4052 Referansenummer: OE1431

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

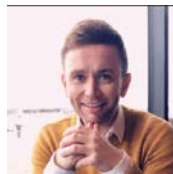
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931



Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1590
3107 FREDRIKSTAD

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 2014.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer 1 bod i felles kjeller på 6 kvm.
Andelen disponerer egen parkeringsplass i felles garasjekjeller med mulighet for å koble til elbillader.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 2014

INNVENDIG
På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Vannbåren varme via fjernvarme (gulvvarme på våtrom og ellers via radiatorer).

VÅTROM
Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

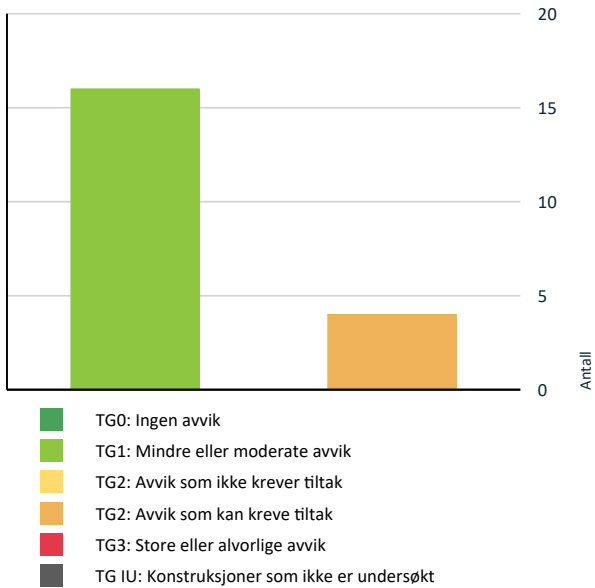
KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvann og vannbåren varme via fjernvarmeanlegg i bygget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2014

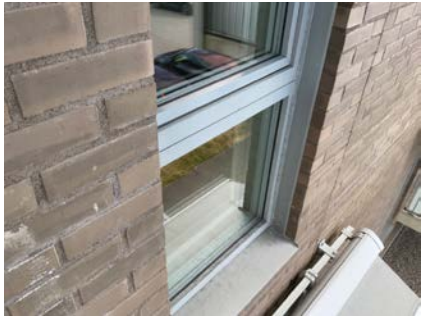
Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre med innfelt kikkehull fra byggeår.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Eier opplyser at ytterdør «subber» litt. Problemet har vært meldt inn til borettslaget og rettet en gang, men feilen har kommet tilbake. Døren bør justeres på nytt. Dette er borettslagets ansvar og vurderes derfor ikke som et avvik.



Tilstandsrapport

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes derfor til 1 da bygget skal være oppført med radonsperre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp membran til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

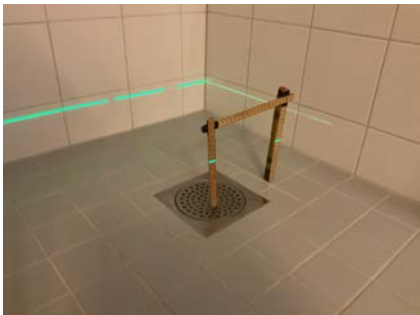
- Det er påvist avvik i fuger.

Det observeres noe fargeforskjell i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring. Vedrørende fargeforskjeller kan dette skyldes flere forhold (kalk i vannet m.m.), det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser. Uansett er det kun kosmetisk og vil ikke påvirke det vanntette sjiktet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (stue/kjøkken) mot bunnsvill bak blandedbatteri. Det måles tørre og normale verdier.



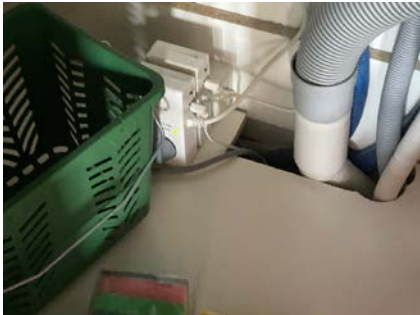
KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjø/fryseskap. Waterguard er montert.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå. Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 1 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren varme via fjernvarmeanlegg i bygget.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg.
Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

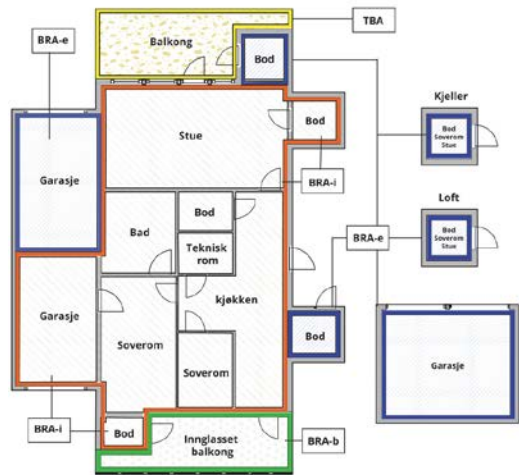
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	57			57	10
Bod i fellesareal		6		6	
SUM	57	6			10
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Soverom		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i F kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	53	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Erik Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1590		0	3867.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Riverside 8

Hjemmelshaver

Bellevuehagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Bellevuehagen Borettslag	913733215			Erik Holm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

30

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i vakre og rolige omgivelser i Cicignon i Fredrikstad kommune. Det er kort vei til skoler, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området har blant annet hyggelige caféer i et maritimt bymiljø langs bryggepromenaden. Fra Cicignon er det en kort fergetur over til Gamlebyen som byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Området har i tillegg kort vei til lekeplass, fotballbane, treningssenter, kino og bibliotek m.m. Kongsten svømmehall ligger ca. 3 km fra boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellesarealene er pent opparbeidet. Det er anlagt skjermede møteplasser med felles sittegrupper og områder med diverse lekeapparater. Pen beplantning, gressplen og steinbelagte gangstier.

Byggemåte

Boligblokk over 4 etasjer med garasjekjeller. Fundamentert med peler til fast fjell. Bæresystem utført i stål og betong. Fasaden er forblendet med tegl. Etasjeskiller i plasstøpt betong. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	
2	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ### PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- ### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OE1431>
- ### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler

Oppdragsnr.

1111250107

Selger 1 navn

Erik Holm

Gateadresse

Riverside 8

Poststed

FREDRIKSTAD

Postnr

1606

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

92608750

Document reference: 111250107

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EH

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Svar	Nei
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	Svar	Nei
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	☒ Nei ☐ Ja	
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Utettheter i tak. Borettslaget har fulgt opp dette.	
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Liten sprekk mellom stue/soverom i lettvegg.	
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	
10	Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?	☒ Nei ☐ Ja	
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Vedlikehold av ventilasjonsanlegg i borettslagets regi, men ikke i leiligheten.	
	Arbeid utført av	Vet ikke	
11.1	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?	☒ Nei ☐ Ja	
12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Ventilasjon i borettslagets regi.	
13	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	☒ Nei ☐ Ja	
14	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?	☒ Nei ☐ Ja	
15	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?	☒ Nei ☐ Ja	
16	Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	I borettslagets regi har det blitt gjort arbeid på tak og garasjeanlegg i byggets levetid.	
	Arbeid utført av	Vet ikke	

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Liten feil i takst angående inngangsdør. Styremedlem var på besøk og så at døren var litt skjev, samt så en liten vannskade nederst på karm på denne. Begge deler ble justert/repært i borettslagets regi. Vannskaden kan ha oppstått fra vannskål til dyr (forrige eier), mente snekker. Døren har sunket litt etter dette og subber litt. Oppvaskmaskin (fra byggeår, antar jeg) har en litt løs del, men virker ellers helt fint. Ønsker også å opplyse om at jeg ikke har vært på generalforsamlinger eller kan så mye om hva som blir gjort i borettslaget.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Holm	9f180cfa3cfca5ceb68df9 c34724b92b3bb89283	26.08.2025 07:20:23 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Deres ref.: 8652605 Vår ref.: 3686-1-2014 Dato: 24.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 913733215
Andelseier: Holm, Erik
Medeier:
Leilighetsnummer: 2014
Adresse: Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 30
Gnr. 300
Bnr. 1590

Borettsinnskudd: Kr. 714 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg forsikring - polisennummer: 6589871
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Ja
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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.

Energiavregning: Ja. Oppvarming/fjernvarme og forbruk av varmtvann til bolig. Dette avleses automatisk, og betales av andelseier/leilighet direkte til firmaet Lyse Energiservice AS. Ved eierskifte må selger si opp abonnementet til Lyse Energiservice AS(Epost:energiservice@lyse.no, eventuelt telefon 51908090). Garasje følger leiligheten: Ja, Det følger med en bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg i garasjekjeller. Se vedtekter pkt. 4-1(5) og liste vedlagt vedtetker, for utfyllende informasjon. Noen andeler eier også en ekstra plass i garasjeanlegg, som er finanisert privat. Se vedtekter pkt. 4-1(6) for utfyllende informasjon. Plasser tilpasset handikappede er regulerrt i vedtektene pkt. 4-1(7). Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod følger leilighet: Ja. Det følger med minst bod til hver andel. Noen disponerer to boder. Se vedtektene pkt. 4-1(8) for mer informasjon, og liste vedlagt vedteker. Ansvarlig for nøkkelbestilling: Kontakt OBOS Østfold, system. Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjelder oppføringslån i OBOS Banken (OBBK01). Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28. februar og 31. august. Andelseier må ta kontakt med OBOS via epost oef@obos.no minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Infrastruktur el.bil lading vedtatt etablering på generalforsamling 08.04.2019. Egenandel fakturert andelseierne. Hver enkelt beboer må selv bekoste eventuelle ladepunkt og strømforbruk til lading, som knyttes opp til felles infrastruktur.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207401633
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 29 687 980,00
Innfrielsesdato: 30.10.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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: 8 210,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820740163; IN lån 1 - Akonto renter		3 495,98 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820740163; IN lån 1 - Akonto avdrag		949,24 fra 01.08.2025
Kapitalkost. lån 1	4 508,00	
Garasje	180,00	
Felleskostnader	3 522,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 501,-
Fradragsberettigede kostnader: 44 682,-
Annen formue: 25 014,-
Gjeld: 798 275,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207401633
Restsaldo: 793 038,87
Kapitalkostnader: 4 441,77

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 793 038,87,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån. I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Dalen, e-post: bjoedal2@online.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS 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 kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS 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 betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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 borett 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

Protokoll til årsmøte 2025 for BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 913733215

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Cicignon Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak:

Roar Andersen velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møttet.

✓ Vedtatt. Bjørn Dalen og Armand Fjeld valgt som protokollvitner

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 119.000,- som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 119.000,-, Forslag om om øke honorar med 5%

✓ Vedtatt. Økning med 5%. (til kr 124.950,-)

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen vedlegges .

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Dalen

Følgende stilte til valg:

Bjørn Dalen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lene B. Aronsen

Ingerid Gjølstad

Følgende stilte til valg:

Lene B. Aronsen

Ingerid Gjølstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Olaf Bekkevold

Tindlund Jon

Følgende stilte til valg:

Olaf Bekkevold

Tindlund Jon

8. 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:

Bjørn Dalen

Følgende stilte til valg:

Bjørn Dalen

Varadelegat (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

9. Valgkomite

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Unni S. L. Axelsen

Cato K. Holm

Sandra C. Warchol

Følgende stilte til valg:

Unni S. L. Axelsen

Cato K. Holm

Sandra C. Warchol

Vedtekter

for Bellevuehagen borettslag org nr 913 733 215 vedtatt i stiftelsesmøte den 30.05.2014, justert på XOGF 27.11.2014. Endret på generalforsamling 12.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og organisering

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

(2)Bellevuehagen borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(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) Nekte 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) Andelseierne i første etasje disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av dette arealet. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret adkomst over utomhusarealene når det er hensiktsmessig for å utføre arbeider knyttet til vedlikehold av bygninger, andelseiers utomhusareal med mer.

(5) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Alle andelseiere har bruksrett til en parkeringsplass i garasjeanlegget. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(6) Garasjeplass nr 4, 7, 9, 16, 27, 55 (HC) og 59 (HC) inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassene. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. P-plassen kan leies ut til andelseiere i borettslaget.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. *Styrets rett til å omdisponere garasjeplassene gjelder også de to HC-plassene som er omtalt i punkt 4-1 (6) ovenfor.* Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Samtlige andeler i borettslaget disponerer minst én bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. 20 av andelene disponerer to boder. Bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(9) Generalforsamlingen 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. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning*

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes 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.

VEDLEGG 1 BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 25.08.2015

Leil. nr	Andels nr.	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
1001	1	31 og 27*		1001, 1001 H	
1002	2	30		1002	
1003	3	29		1003	
1004	4	33		1004	
1005	5	8		1005 (2 stk)	
1006	6	6		1006 (2 stk)	
1007	7	5		1007	
1008	8	1	HC	1008	
1009	9	38		1009	
1010	10	39		1010	
1011	11	40		1011	
1012	12	41		1012	
1013	13	42		1013	
1014	14	43		1014	
1015	15	44		1015	
1016	16	45		1016 (2 stk)	
2001	17	28		2001	
2002	18	26		2002	
2003	19	72		2003	
2004	20	71		2004	
2005	21	70		2005	
2006	22	25		2006	
2007	23	24 og 55*		2007	
2008	24	23		2008	
2009	25	22		2009	
2010	26	69		2010	
2011	27	68		2011	
2012	28	67		2012	
2013	29	66		2013	
2014	30	65		2014	
2015	31	46		2015	
2016	32	47		2016	
2017	33	48		2017 (2 stk)	
3001	34	34		3001	
3002	35	35		3002	
3003	36	36		3003	
3004	37	32	HC	3004	
3005	38	37		3005	
3006	39	21		3006	
3007	40	20		3007	
3008	41	19		3008	
3009	42	9* og 18		3009	
3010	43	49		3010	
3011	44	50		3011 (2 stk)	
3012	45	51		3012	
3013	46	52		3013	
3014	47	64	HC	3014 (2 stk)	
3015	48	57		3015 (2 stk)	
3016	49	56		3016	
4001	50	14		4001	
4002	51	12 og 13		4002/4003	
4004	52	11		4004	
4005	53	10		4005	

4006	54	3 og 4*		4006	
4007	55	2		4007	
4008	56	17		4008	
4009	57	15 og 16*		4009	
4010	58	62		4010 (2 stk)	
4011	59	61		4011 (2 stk)	
4012	60	60		4012	
4013	61	58		4013	
4014	62	54		4014	
4015	63	53		4015	
4016	64	63	HC	4016	

* p-plass 4, 7, 9, 16, 27, 55 og 59 følger ikke leiligheten og kan omsettes internt, j.fr. § 4-1 (6)

Velkommen til Bellevuehagen

Vi ønsker deg/dere velkommen til oss i Bellevuehagen borettslag og håper dere vil trives her. I dette informasjonsskrivet får dere noen praktiske tips, som vi håper og tror vil hjelpe dere til å finne dere til rette her i borettslaget.

Sosialt

Vi pleier å møtes rundt St. Hans til en liten sammenkomst i vår felles hage og har juletretenning første advent, med gløgg og pepperkaker. På våren blir det en liten dugnad og ellers et det bare å nyte hagen, det er en liten fellesplass med bord og benker for alle. Styret har også to store griller som kan lånes.

Gjesteparkering

Ved garasjeporten er det tre gjesteparkeringsplasser som er våre, det kreves ikke noe parkeringsbevis for å stå der, vi stoler på at slikt er i orden når det parkeres. Skolens parkeringsplass kan ikke benyttes, men i helgene er det f.eks. rimelig å parkere ved stasjonen.

Dører og låser



Nøkkelen din går til hovedinngangsdør, dørene til nr. 6 og 8 fra hagen, til boden, egen postkasse og egen kjellerbod. De fleste innvendige dører åpnes ved hjelp av bryter på veggen ved siden av døra. Du bruker nøkkelhullet nederst til venstre for å åpne døra automatisk.

Det ringes på hos deg/dere ved at navnet letes fram på displayet og når det ringer kan det åpnes inne fra leiligheten; åpneren er den lille blanke knappen til høyre på dørtelefonen (jeg må trykke to ganger for at døra skal gå opp). Det kan ikke åpnes innefra hvis ikke det er ringt på hos deg/dere først.

Ikke slipp inn noen du/dere ikke kjenner. Pass godt på nøkkelen, ny må bestilles via Obos og koster litt.



Døra fra hagen inn til nr. 4 åpnes med bryteren inntil leveggen, (de andre åpnerne er plassert mer synlig). Du bruker nøkkelen som vanlig og døra åpnes automatisk.

Avfall



Bokser for batterier og småelektrisk

Sekker for rent plastavfall



Sykkelbod

Containere for glass og metall

Disse er plassert i garasjen.

Husholdningsavfall ellers og papp og papir kastes i bakkecontainerne ved gjesteparkeringsplassen.

El-bil ladning

Det er opplegg for tilkobling til ladning av el-bil til hver p-plass i kjelleren

TV og Internett

Vår TV- og Internettleverandør er Altibox, levert av Viken Fiber. Dersom du har behov for hjelp, kan de nås på tlf. 21454500. Det er valgt en standard TV/datapakke for alle beboere, som er inkludert i husleien. Dersom du vil utvide denne må tilleggstenester bestilles hos Altibox. Det gjør du enkelt selv ved å logge deg på altibox.no

Kommunikasjon med styret

Du kan kommunisere med styret via en app/nettsted – Vibbo.no. Der kan du logge deg på for å få og dele informasjon fra/med styret. Dette er ganske nytt for alle så vi henger fremdeles opp informasjon også på tavler. Styret har også en postkasse ved nr. 4, og mailadresse er Bellevuehagen@styrerommet.no. Du kan selvsagt også kontakte et styremedlem direkte via e-post eller telefon; du finner informasjon om styret på vibbo.no og på oppslagstavlene.

Annet

Vi ber deg/dere fylle ut arket med hvilket navn som skal stå på postkassa, så ordner vi det (enklere og billigere enn å bestille selv). Legg den i postkassa til styret.

Det er bare å spørre oss i styret om «alt», det vi ikke kan svare på vil vi gjøre vårt beste for å finne svar på.

Mvh.

Styret i Bellevuehagen borettslag

Hvilket navn skal stå på postkassa?

Skriv navnet med blokkbokstaver her og legg arket i postkassa til styret (ved inngangen i nr. 4).

Du får navnelappen levert i egen postkasse.

Leilighetsnummer:

HUSORDENSREGLER FOR

BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
(sist endret på GF 20.04.2016)

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Ved røyking fra balkonger skal det tas særskilt hensyn til naboer (fastsatt på GF 20.04.2016)

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

3 stk parkeringsplasser foran innkjøring til P – kjeller er reservert for gjester. Plassene skal ikke brukes av borettslagets beboere for annet enn kortest mulig stopp ved lasting/lossing. P_plassen kan skiltes som «Gjesteplass» med undertekst som opplyser om kontrollavgift ved overtredelse (vedtatt på GF 20.04.2016)

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

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

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-
-, den/..... Styrets leder:



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3686

BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Cicignon Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BELLEVUEHAGEN 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.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 3686-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 119.000,- som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 119.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen vedlegges .

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Dalen
Forlag fra valgkomiteen. Stiller for 1 år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingerid Gjølstad
Forslag fra valgkomiteen.
- Lene B. Aronsen
Forslag fra valgkomiteen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olaf Bekkevold
Forslag fra valgkomiteen.
- Tindlund Jon
Forslag fra valgkomiteen.

Vedlegg
1. 3686-Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

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:

- Bjørn Dalen
Forslag fra valgkomiteen.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år Kandidater velges i møtet
Sak 9
Valgkomite
Roller og kandidater
Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:
- Cato K. Holm Forslag fra valgkomiteen. - Sandra C. Warchol Forslag fra valgkomiteen. - Unni S. L. Axelsen Forslag fra valgkomiteen.

Styrets årsrapport

Vi har hatt styremøte hver måned og ellers jevnlig kontakt når spesielle saker dukker opp.

Vi har også nyttet oss av rå dog kunnskaper fra tidligere styremedlemmer og ledere.

Arrangementer

Vi har hatt dugnad og julegrantenning.

Gløgge tok vi i inngangspartiet i nr 4 grunnet været.

Sommerfesten ble avlyst da værgudene ikke var på vår side

Avtaler

Vi har gått gjennom og presisert innholdet i avtalen med Ren Bolig

Altiboks står for bredband og TV avtale

Storm Elektriske sørger for montering av El-ladere.

De kontaktes for dem som ønsker å legge inn lader.

Garasje

Vi har fått malt opp stripene i garasje, da de delvis var borte.

Scanmark har strammet opp garasjeport da den lagde mye støy.

Sendere til garasjeport måtte omprogrameres grunnet tyveri av en sender.

Utbedringer

Bravida har skiftet til led lys i nr 4

Videre har de skiftet trykktank i teknisk rom, skiftet motor til taklukene i nr 4 og 6.

De har også montert stiger opp til taklukene i nr:6 og 8.

Brannvern

Bravida har gått over brannvernutstyr.

Ballbinge

Styret har jobbet opp mot kommunen for å redusere problemet med støy.

Fått til tidsavtale når det skal være ro og skilt om dette.

Dette må følges opp.

Solid AS

Vi møtte Solid i forliksråd 21.11.24

Solid avviste alle krav med hjemmel i 5 års fristen.

Vil vi forfølge saken i retten har vi en frist på 1 år

Dette har voldet styre mye hodebry.

Vi har involvert, Ren Bolig,Bravida, Hvaler Tak,Lemtun og Obos Prosjekt for å løse problemet.

Vi har fått reparert og tett hull, men dette er en omfattende sak vi arbeider med.



Til generalforsamlingen i Bellevuehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 2. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 913 733 215, KUNDENR. 3686

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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 618 350	1 497 976
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 587 596	6 775 410
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-274 811	-283 351
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-3 208 800	-6 369 599
Innsk. øremerk. bankkto		-3 730	-2 086
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		100 255	120 374
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 718 604	1 618 350
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 058 086	1 993 828
Kortsiktig gjeld		-339 482	-375 478
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 718 604	1 618 350

BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 913 733 215, KUNDENR. 3686

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 187 840	2 176 308	2 310 570	2 340 396
Innkrevde felleskostnader	2	3 098 868	2 930 904	3 098 430	3 273 604
Andre inntekter	3	54 545	201 492	20 000	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 341 253	5 308 704	5 429 000	5 638 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 779	-15 933	-16 800	-17 000
Styrehonorar	5	-119 000	-113 000	-119 000	-119 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-7 500	-7 900	-8 000
Forretningsførerhonorar		-125 370	-119 060	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-20 625	-62 439	-70 000	-20 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-543 989	-611 117	-425 000	-432 000
Forsikringer		-178 536	-154 975	-170 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-1 113 610	-993 904	-1 060 000	-1 245 000
Energi/fyring	10	-308 674	-339 280	-380 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 620	-252 420	-280 000	-291 000
Andre driftskostnader	11	-366 025	-352 611	-349 300	-369 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 085 779	-3 035 039	-3 016 800	-3 236 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 255 475	2 273 665	2 412 200	2 401 500
Innbetalt andel fellesgjeld		3 208 800	6 369 599	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 464 275	8 643 264	2 412 200	2 401 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 943	25 345	0	0
Finanskostnader	13	-1 913 622	-1 893 199	-2 010 000	-1 826 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 876 679	-1 867 854	-2 010 000	-1 826 000
ÅRSRESULTAT		3 587 596	6 775 410	402 200	575 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 587 596	6 775 410		

BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 913 733 215, KUNDENR. 3686

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	188 486 000	188 486 000
Tomt		10 600 000	10 600 000
Miljøbankkonto, øremerket		115 856	98 488
SUM ANLEGGSMIDLER		199 201 856	199 184 488
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		206 042	0
Andre kortsiktige fordringer	15	13 141	14 108
Driftskonto OBOS-banken		985 089	1 155 687
Sparekonto OBOS-banken		853 815	824 033
SUM OMLØPSMIDLER		2 058 086	1 993 828
SUM EIENDELER		201 259 943	201 178 316
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 5 000		320 000	320 000
Annen egenkapital	16	107 910 023	104 322 428
SUM EGENKAPITAL		108 230 023	104 642 428
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 854 940	36 338 551
Borettsinnskudd	18	59 725 800	59 725 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	109 697	96 059
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 690 437	96 160 410
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		329 446	174 565
Påløpte renter		10 036	176 925
Påløpte avdrag		0	23 988
SUM KORTSIKTIG GJELD		339 482	375 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		201 259 943	201 178 316

Pantstillelse	20	199 086 000	199 086 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 31.03.2025
Styret i Bellevuehagen Borettslag

Bjørn Dalen /s/ Ingerid Gjølstad /s/ Birgitte Graff /s/

Ann-Christin S. Johansen /s/ Unni Synnøve Laache Axelsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 967 468
Kapitalkost. lån 2	211 016
Garasjeleie	131 400
Kapitalkostnader på IN-lån	1 986 808
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-8 681
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 303
Overført til kapitalkostnader	-2 187 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 098 868

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viken fiber teknisk rom leie	23 701
Bil lading - Stripe	30 844
SUM ANDRE INNTEKTER	54 545

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 779
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 779

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 119 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-8 442
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 184
SUM KONSULENTHONORAR	-20 625

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-132 094
Drift/vedlikehold VVS	-68 942
Drift/vedlikehold elektro	-42 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 556
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 760
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 429
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 798
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 150
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 757
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 803
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-543 989

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-474 171
Kommunale avgifter	-639 439
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 113 610

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-153 631
Fjernvarme	-155 044
SUM ENERGI / FYRING	-308 674

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 675
Lyspærer og sikringer	-4 840
Vaktmestertjenester	-155 865
Renhold ved firmaer	-97 410
Snørydding	-37 438
Andre fremmede tjenester	-59 345
Kontor- og datarekvisita	-958
Trykksaker	-2 045
Andre kontorkostnader	-2 408
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-1 602
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-366 025

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 431
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 512
SUM FINANSINNTEKTER	36 943

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 907 108
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 921
Renter på leverandørgjeld	-593
SUM FINANSKOSTNADER	-1 913 622

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2014	188 486 000
SUM BYGNINGER	188 486 000

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.300/bnr.1590

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	10 259
Til gode krav utflyttet	773
Bil lading - Stripe	2 109
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 141

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-75 547 988
Egenkapital fra IN tidligere år	99 071 292
Egenkapital fra IN 2024	3 208 800
Reduksjon EK fra IN	-15 941 081
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 791 023

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-119 451 600
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	71 019
Nedbetalt tidligere, IN	83 338 683
Nedbetalt i år, IN	3 186 958
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-32 854 940

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-19 908 600
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 950 357
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	203 792
Nedbetalt tidligere, IN	15 732 609
Nedbetalt i år, IN	21 842
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-32 854 940

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2014	-59 725 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-59 725 800

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-109 697
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-109 697

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	59 725 800
Pantelån	32 854 940
Beregnete IN-forpliktelser	86 339 011
TOTALT	178 919 751

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

Bygninger	188 486 000
Tomt	10 600 000
TOTALT	199 086 000

3686 Bellevuehagen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Bjørn Dalen (1år)

Adresse: Riverside 6

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ingerid Gjølstad

Adresse: Riverside 8

Navn: Lene B. Aronsen

Adresse: Riverside 4

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Olaf Bekkevold
- Adresse: Riverside 4
2. Navn: Jon Tindlund
- Adresse: Riverside 4

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjørn Dalen (1 år)

Adresse: Riverside 6

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....

Adresse:.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Sandra C. Warchol

Adresse: Riverside 8

Navn: Unni S. L. Axelsen

Adresse: Riverside 6

Navn: Cato K. Holm

Adresse: Riverside 6

Dato. 15.03.2025

I valgkomiteen for Bellevuehagen Borettslag

Jon Tindlund /s/

Olaf Bekkevold /s/

Pål Tande Pedersen /s/

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/1590/0

Bruksnavn	Riverside	Beregnet areal	3 867.9
Etablert dato	17.03.2004	Historisk oppgitt areal	3 303.8
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skylld	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
BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG	913733215	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS Eierdomsforvaltning AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	20.03.2017	20.03.2017		
SF - Sammenslåing	13.01.2014	09.01.2014	Sak13/9668	
DL - Kart- og delingsforretning	02.09.2009	17.09.2009	124/09	
DL - Kart- og delingsforretning	17.03.2004			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
283	Bellevuehagen	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	04 - Kommune	05.04.2017

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	30.03.2005	3 867.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300367422	0	145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300367422: 145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	7 871.8
Antall boenheter	65	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	7 871.8
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.04.2013	29.04.2013
IG - Igangsettingstillatelse	23.04.2013	29.04.2013
MB - Midlertidig brukstillatelse	29.08.2014	09.09.2014
FA - Ferdigattest	13.10.2014	17.10.2014

EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023
-------------------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	83.7	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	101.9	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	83.7	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	143.2	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	83.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	56.3	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	38.7	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0108	83.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	56.3	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	83.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.1	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	38.7	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	83.7	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	112.6	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	83.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	87.6	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	101.9	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	56.3	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	58.3	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	83.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	70.6	3	1	1 - Kjøkken

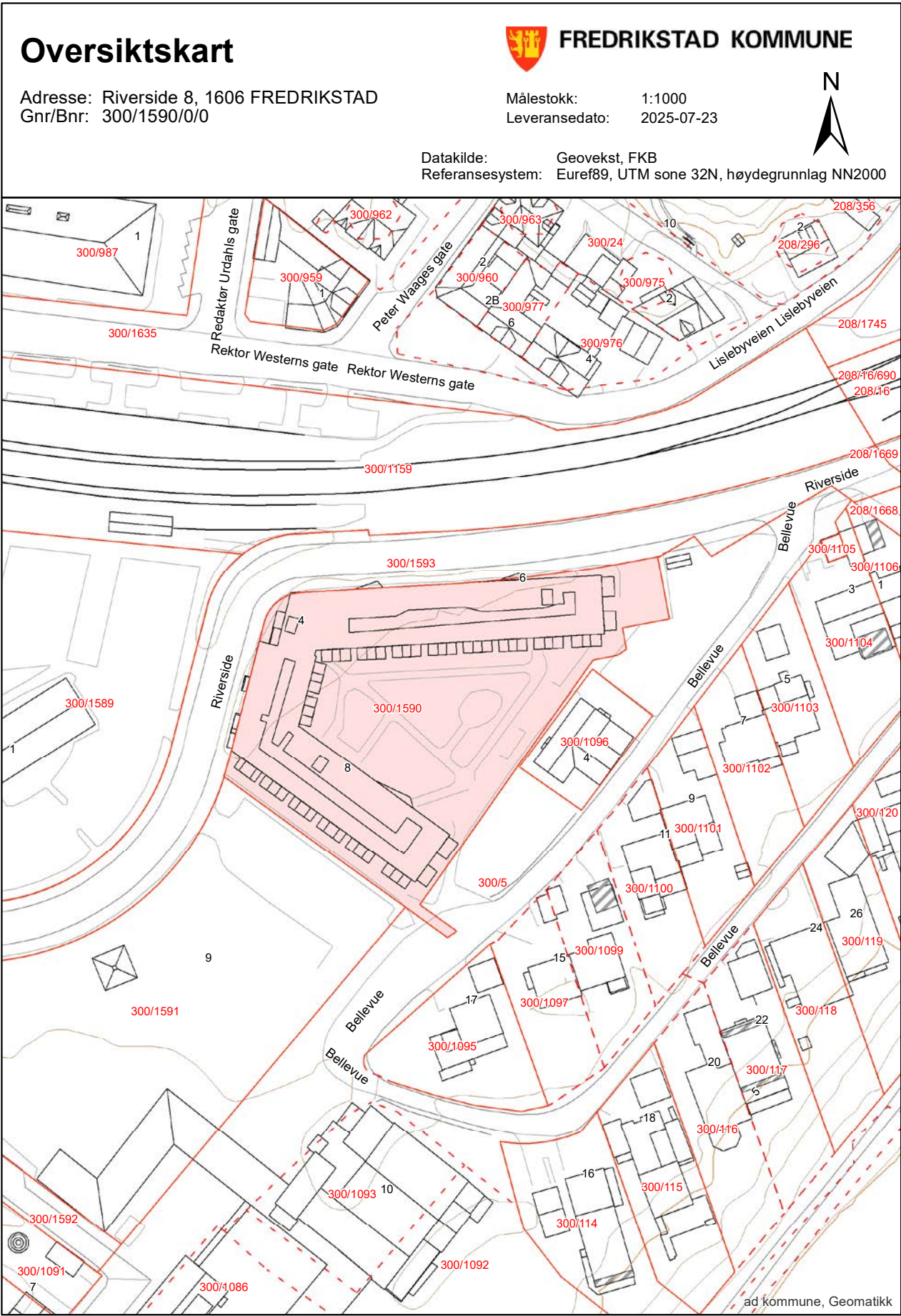
B - Bolig	H0302	80.7	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	83.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	83.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	112.6	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	101.9	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	87.6	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	56.3	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	56.3	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	83.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	80.7	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	83.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	83.7	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	112.6	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	101.9	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	87.6	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	70.6	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	56.3	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
K01	0	2 909.0	0.0	2 909.0	0.0
H02	17	1 240.7	0.0	1 240.7	0.0
H03	16	1 240.7	0.0	1 240.7	0.0
H01	16	1 240.7	0.0	1 240.7	0.0
H04	16	1 240.7	0.0	1 240.7	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Riverside	4		1606 FREDRIKSTAD
Riverside	6		1606 FREDRIKSTAD
Riverside	8		1606 FREDRIKSTAD



Matrikkelkart

Adresse: Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0



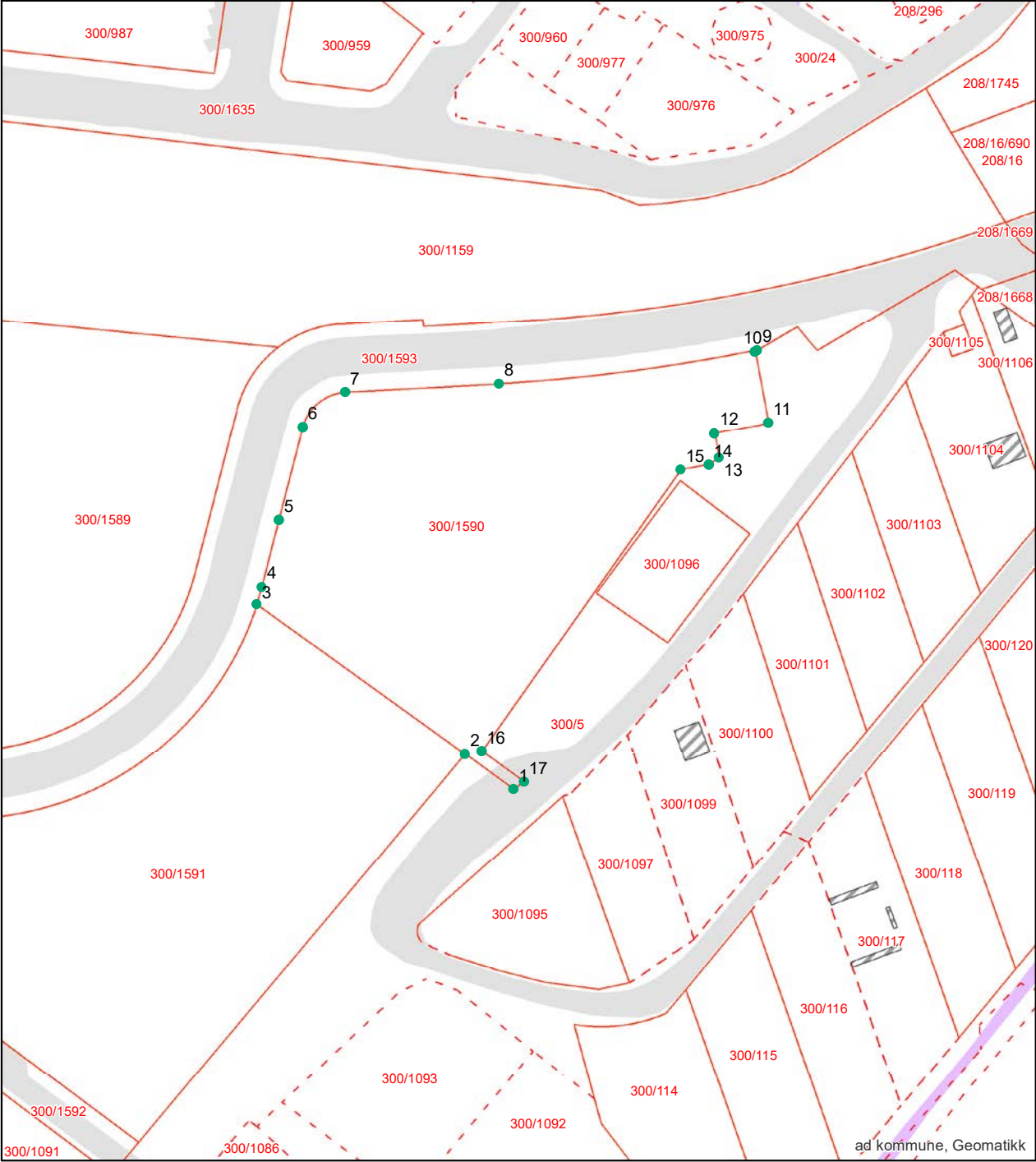
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-23



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 23.7.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3867.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564851.23212	611498.814	Ikke spesifisert	11.02	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564857.66114	611489.874259	Ikke spesifisert	47.13	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6564885.15882	611451.616253	Ikke spesifisert	3.33	Geometrisk hjelpепunkt		Totalstasjon	14	54.349
4	6564888.35431	611452.552261	Ikke spesifisert	12.71	Geometrisk hjelpепunkt		Totalstasjon	14	0
5	6564900.65163	611455.707782	Ikke spesifisert	17.64	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6564917.72692	611460.098086	Ikke spesifisert	10.71	Geometrisk hjelpепunkt		Totalstasjon	14	8.699
7	6564924.1067	611467.851965	Ikke spesifisert	28.35	Geometrisk hjelpепunkt		Totalstasjon	14	0
8	6564925.6957	611496.139405	Ikke spesifisert	47.91	Geometrisk hjelpепunkt		Totalstasjon	14	338.515
9	6564931.8434	611543.584917	Ikke spesifisert	0.45	Geometrisk hjelpепunkt		Totalstasjon	14	0
10	6564931.60748	611543.194745	Ikke spesifisert	13.36	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6564918.47932	611545.623732	Ikke spesifisert	10.05	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6564916.64448	611535.743664	Ikke spesifisert	4.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6564912.12302	611536.573136	Ikke spesifisert	2.3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6564910.85564	611534.650269	Ikke spesifisert	5.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6564909.90259	611529.537827	Ikke spesifisert	63.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6564858.14863	611492.941305	Ikke spesifisert	9.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6564852.56828	611500.720625	Ikke spesifisert	2.34	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Grunnkart

Adresse: Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0

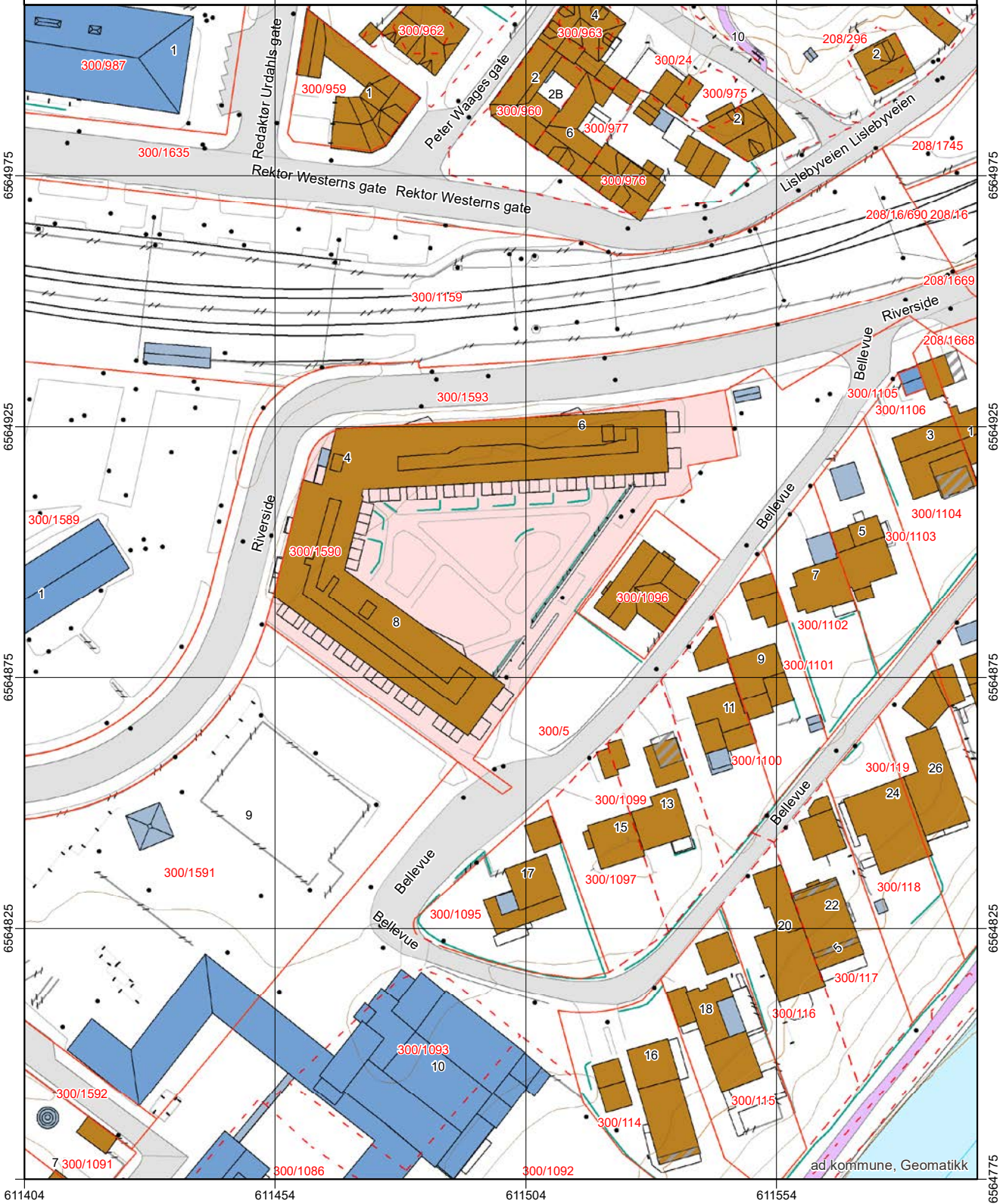


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-23



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



Kommuneplan

Adresse: Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

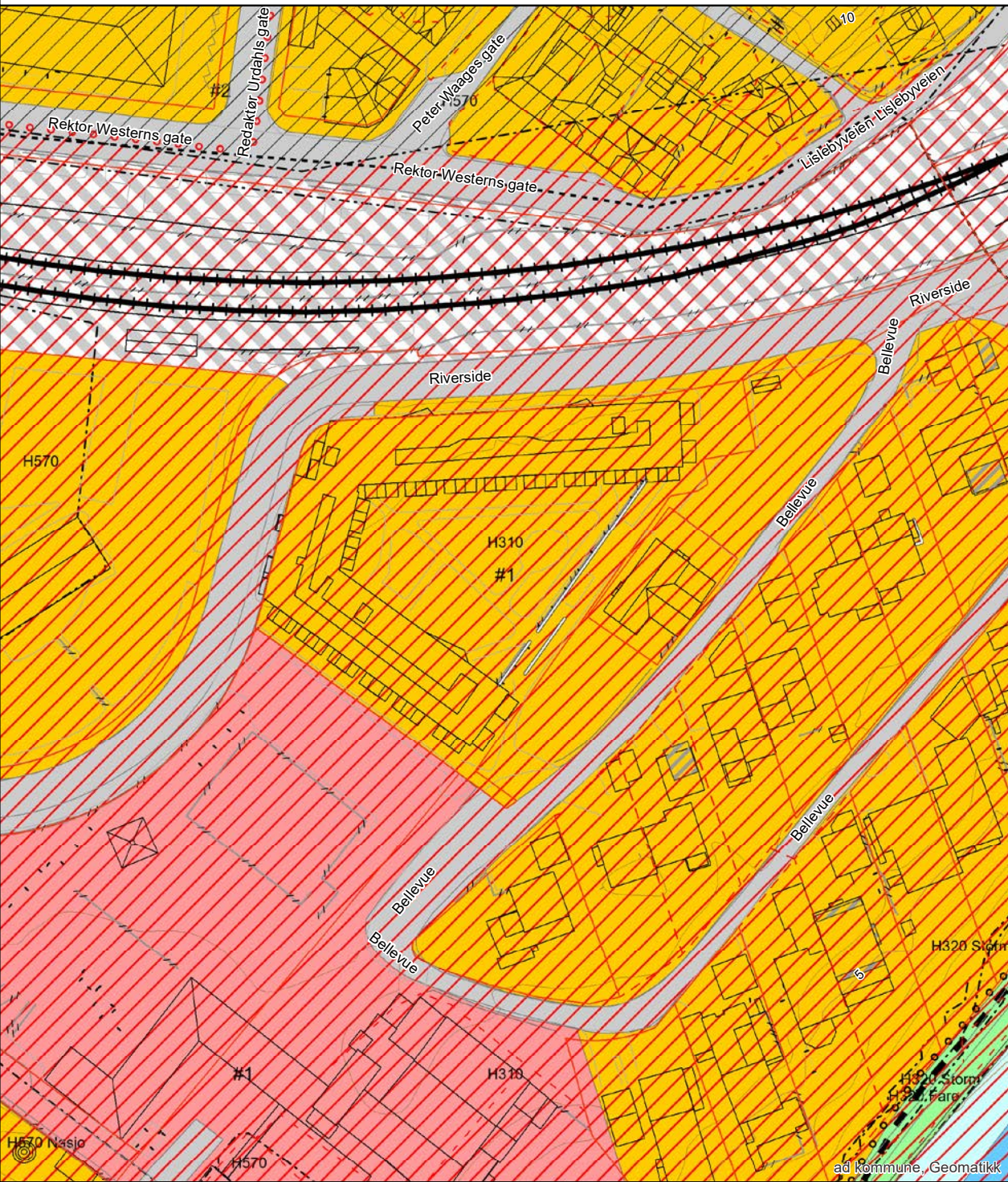
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-23



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0

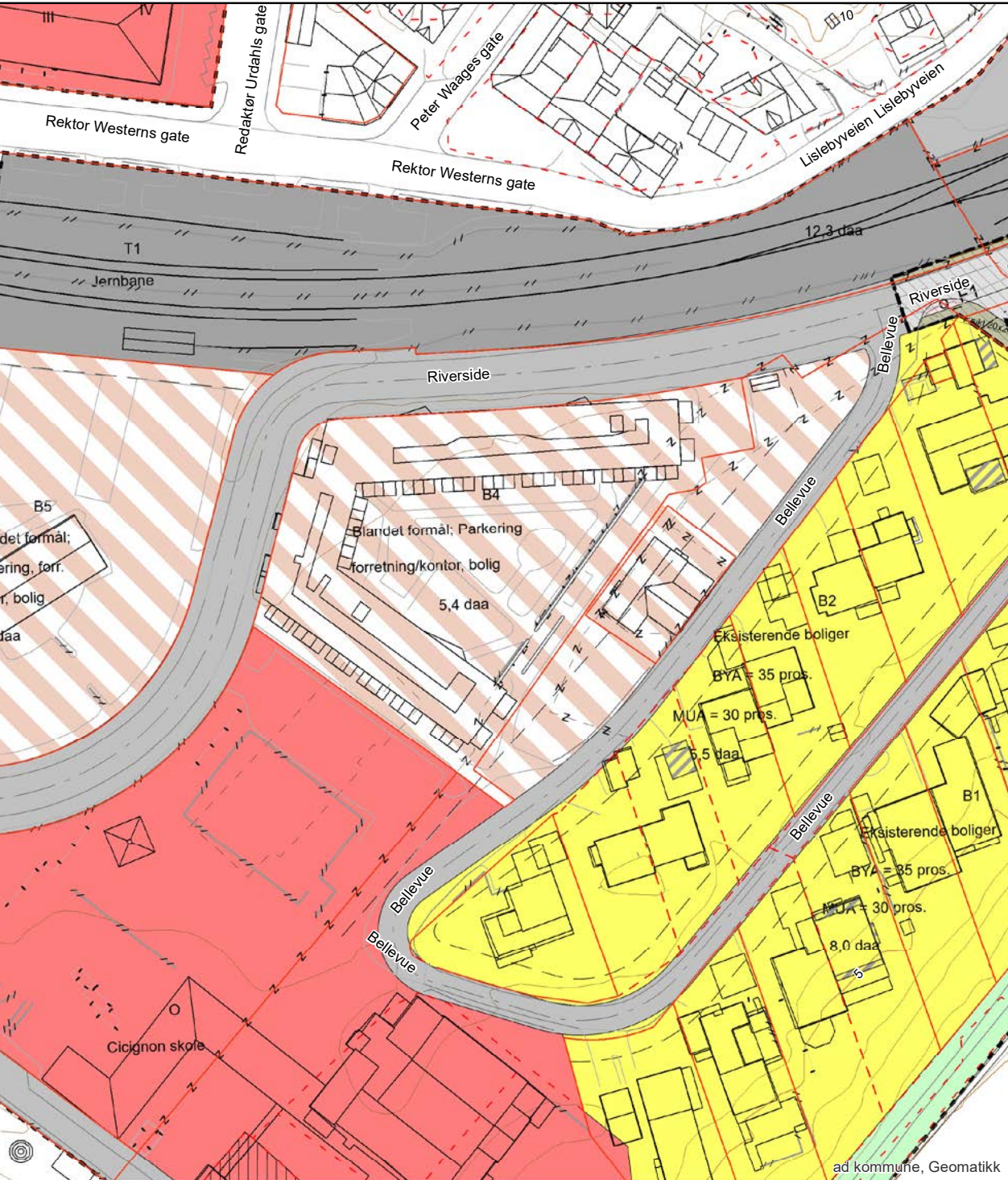
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-23



Planident: 481
Ikrafttredelsesdato: 28.2.2002
Plannavn: Cicignon skole og jernbanebrygga

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0

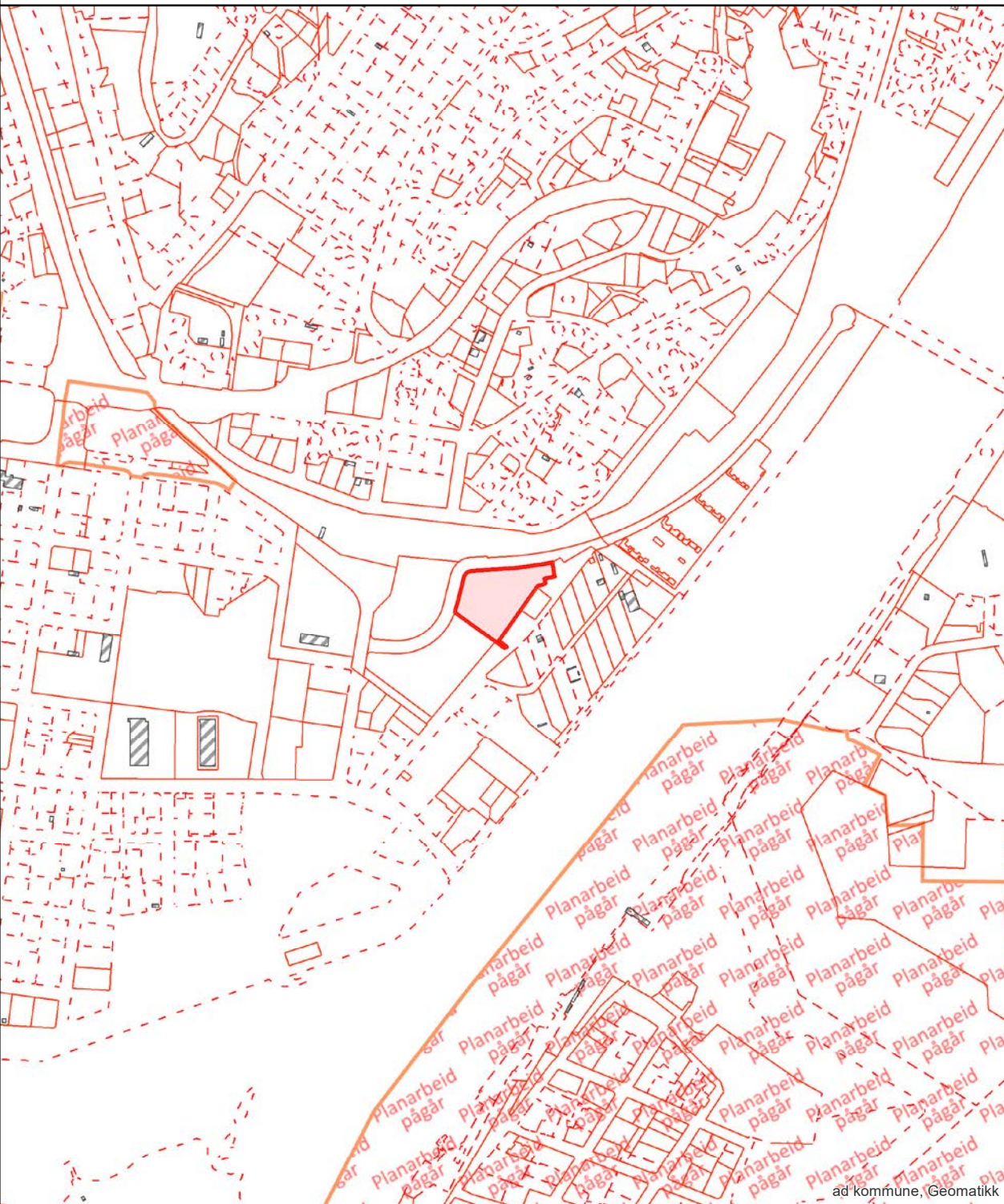
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-23



Planident: 481
Ikrafttredelsesdato: 28.2.2002
Plannavn: Cicignon skole og jernbanebrygga

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

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



ad kommune, Geomatikk



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for industri/lager	Område for fritidsbebyggelse	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Rasteplass	Kulturminne(*)
Vegstenging av veg, avkjørsel	Offentlig barnehage	Offentlig barnehage	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Parkeringsplass	Fiskebruk
Avkjørsel	Offentlig kirke	Offentlig kirke	Offentlig administrasjon	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Brukar	Offentlig administrasjon	Almennyttig barnehage	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Busstrømnal	Naturvernområde (på land)
Tunnellåpning	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Grensepunkter	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaveronsone
Off. godkj. grensemerke	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Bolt	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Kors	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Havneområde	Område for reindrift
Grensestein/-reys	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Kai	Pelsdyranlegg
Grensemerke, annen type	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)	Handelsgartneri
Juridiske linjer	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Sti	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Skipsled	Taubane
Regulert tomtegrense	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Offentlig småbåthavn(*)	Område for vindkraft
Grense for restriksjonsomr.	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for bevaring	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Annet trafikkområde (på land)	FELLESOMRÅDER
Bygg som skal bevares	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	FRIMRÅDER	Felles avkjørsel
Byggegrense	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Park	Felles adkomst(*)
Grenser, bygg, fjernes	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Turveg	Felles gangareal
Byggetlinje/-grense	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Skileype	Felles parkeringsplass
Tre	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Stoyskjerm	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Leirplass	Felles areal for garasjer
Reguleringsplan bestemmelsesgrense	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Annet friområde	Felles grentareal
Reguleringsplangrenser	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Friområde i sjø og vassdrag	Annet fellesareal for flere eiendommer
Formålsgrenser	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Jernbanelinjer	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinje	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Eiendomsgrenser	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Målte grenser	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Ikke-målte grenser	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Park(*)	Forretning/Industri
Frihåndstegnede grenser	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Kommunegrenser	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Campingplass	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Friluftsområde (på land)	Kontor/Offentlig
Fareområde	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Idrettanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Offentlig/Almennyttig
Bevaringsområde	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Golfbane	Vegserviceanlegg (Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Grav- og urnelund	Annet kombinert formål
Rokkefelgeområde	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Privat småbåtanlegg (land)	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Privat småbåtanlegg (sjø)	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Område for anlegg i grunnen	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Drikkevannsmagasin	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Vann- og avlepningsanlegg	
Blokkbebyggelse	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Garasjer i boligområder	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Anlegg for telekommunikasjon	
Område for forretning	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarstet/sivilforsvaret	
Område for kontor	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Forts...	Almennyttig kirke	Almennyttig kirke	Almennyttig administrativt bygg	Almennyttig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Forts...	



Eiendomsstatus, ordre 8652604

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1590	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	3867.9 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 – Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 310 – Ras- og skredfare
Reguleringsplaner: 481 Cicignon skole og jernbanebrygga	Vedtatt: 28.02.2002	Formål: 990 – Annet kombinert formål Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest481_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 28.07.2025

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR
CICIGNON SKOLE OG JERNBANE BRYGGA

Reguleringsplan datert	11.01.01 rev. 16.07.01, 04.09.01, 26.11.01, 02.04.02
Reguleringsbestemmelser datert	10.01.01 rev. 16.07.01, 12.09.01, 26.11.01, 02.04.02
Planutvalgets vedtak, dato	12.12.01
Kommunestyrets vedtak, dato	28.02.02

§ 1. GENERELT.

Planområdet er på reguleringsplankartet vist med stiplet begrensningslinje. Disse bestemmelser gjelder innenfor det planområdet som denne begrensningslinje angir. Reguleringsplanen skal legge forholdene til rette for utvidelse av Cicignon skole, bygging av ny bebyggelse på Jernbanebrygga og godsstasjonsområdet samt bevaring av eksisterende bebyggelse på Bellevue. Eksisterende jernbanevirksomhet i tilknytning til Fredrikstad stasjon skal opprettholdes uten hindringer fram til ny stasjon er opprettet.

§ 1.1 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL.

- Byggeområder for boliger i småhusbebyggelse.
- Byggeområde for bolig i blokkbebyggelse.
- Byggeområde for offentlig bebyggelse, skole.
- Byggeområde for blandet bruk; parkering, kontor/næring, og bolig.
- Trafikkområder for kjørevei.
- Trafikkområde - jernbaneformål (innfartsparkering).
- Trafikkområde - jernbaneformål. (stasjon, plattformer, sporområde, parkering, mv.)
- Friområder.
- Spesialområde bevaring

§ 2. BYGGEOMRÅDER.

§ 2.1 FELLESBESTEMMELSER.

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygninger i samme byggefelt avstemmes mot hverandre og får en harmonisk utforming. Ingen tomt må beplantes på en måte som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Ved byggesøknader skal det på tegninger vises høyder på bygninger i forhold til tiliggende vei, samt nødvendig terrengbehandling. Bygningers høyder skal oppgis i eksakte kotehøyder. Ved fortetting og nybygg kreves det 1 biloppstillingsplass for hver ny boenhet. Ved hver boenhet kreves det 2 oppstillingsplasser for sykkel. Disse skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Parkeringsbehov for øvrige formål skal være i henhold til Fredrikstad kommunes vedtekter til Plan- og bygningsloven.

På de deler av områdene B4, B5 og O hvor NSB BA og/eller Jernbaneverket er grunneiere, tillates ikke byggearbeider igangsatt før det er opparbeidet erstatningsplasser til bruk for Fredrikstad stasjon med minimum samme antall plasser som det fjernes. Plassering, antall og utforming av erstatningsplasser skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før

igangsettingstillatelse gis. Samlet skal det til enhver tid innenfor område B4, B5, T1 og T2 (samt O inntil dette utbygges) være opparbeidet minimum 200 innfarts parkeringsplasser, og avsatt plass til inntil 300 plasser. Av disse skal 100-150 plasser være innenfor en gangavstand på maks. 100m fra stasjonen.

Før utbygging av nye områder tillates igangsatt, må det være sikret nødvendig skjerming mot støy, vibrasjoner og luftforurensing. Dokumentasjon av forholdene vedlegges byggesøknad. Ved skole skal ekvivalent støynivå ikke overstige 25db(A) innendørs og 50db(A) på uteoppholdsareal. Ved boliger er grenseverdiene henholdsvis 30 og 55db(A).

§ 2.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, B1 og B2.

Områdene B1 og B2 er eksisterende byggeområder. Områdets karakter skal bevares, tilbygg og påbygg kan tillates i den grad de innordner seg dette. I B2 skal byggegrense mot jernbane være lik/følge eksisterende bygg, dvs ca 25 meter fra c/c nærmeste spor. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 35%, minste tillatte uteoppholdsareal eksklusiv veier og parkering, MUA = 30%. Bygningers høyde skal ikke være høyere enn andre bygninger innenfor området.

Frittliggende garasjer, uthus, boder m.v. skal være tilpasset bolighuset og strøkets karakter med hensyn til materialvalg, form og farger. Garasjer kan tillates plassert inntil 1m fra tomtegrense mot vei under forutsetning av innkjøring parallelt med veien, og at hensynet til trafikksikkerhet ikke tilsidesettes.

§ 2.3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, B3.

Område B3 er regulert til boliger i blokkbebyggelse. Det kreves bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen må vise etappevis utbygging og opparbeiding av området. Bygninger kan plasseres i formålsgrense mot gate med fortau og friområde/turvei, det tillates ikke at enkelte bygningselementer (som f eks balkong) overskrider formålsgrensa. Dette innebærer at byggegrense mot jernbane er minimum 15 meter fra midtlinje på nærmeste spor, som er spor 3 og ytre avgrening inn til driftsbanegård (spor 6). Maksimalt tillatt høyde på bygninger er kote 21 mot planlagt ny vei langs med jernbanelinja. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 50%. Minste tillatte uteoppholdsareal eksklusive veier og parkering, MUA = 30% Regulert vei fram til området, og friområde/turvei langs Glomma må ferdigstilles før det gis brukstillatelser. Utbyggingstakten for området må følge kommuneplan og boligbyggeprogrammet. Det må dokumenteres i bebyggelsesplan at Miljødepartementets rundskriv T-8/79 om grenseverdier for støy oppfylles.

§ 2.4 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BRUK, PARKERING, FORR./KONTOR OG BOLIGER, B4.

Område B4 er regulert til parkeringhus på gatenivå og underetasje, forretning/kontorer i første etasje, og boligformål i de øvre etasjer. Blandet formål innenfor samme etasje tillates ikke fra 2.etasje og oppover. Bygning skal plasseres i formålsgrense mot gate med fortau. Dette innebærer at byggegrense mot jernbane er minimum 21 meter fra midtlinje på nærmeste spor (spor 3). Mot Skolegt. kan ikke bygning plasseres nærmere enn den på reguleringsplanen viste byggegrense for øvrig skal byens karakteristiske landskapstrekk bevares ved at bebyggelsen skal gis tett kvartalskarakter.

Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 50%. Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 21. For byggets første etasje, på gatenivå, kan maksimalt tillatt BYA økes til 90% under forutsetning av at taket blir felles uteoppholdsareal for boligdelen. Maksimal tillatt byggehøyde for første etasje er kote12. Første etasje kan benyttes til parkering, forretnings/kontorvirksomhet. Det forutsettes at virksomheten ikke er til genanse for byggets øvrige brukere eller naboer.

Forr./kontorvirksomhet skal ha tilbaketrukket inngangsparti mot fortau, adkomst fra Skolegt tillates ikke

Minste tillatte uteoppholdsareal MUA = 30%, det kan medregnes felles takterrasser, men eksklusive veier og parkering, Parkeringsanlegg som i sin helhet ligger under bakkenivå unntas fra bestemmelse om maksimalt BYA og byggegrense.

Hele områdets bebyggelse skal byggemeldes samtidig selv om utbygging vil bli i etapper.

§ 2.5 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BRUK PARKERING, FORR./KONTOR OG BOLIGER, B5.

Område B5 er regulert til forretning/kontor og parkering i første etasje. Det forutsettes at virksomheten ikke er til genanse for byggets øvrige brukere eller naboer. Andre etasje kan benyttes til forretning/kontorformål eller boligformål. Eventuelle øvre etasjer kan benyttes til boligformål. Blandet formål innenfor samme etasje tillates ikke for 2.etasje. Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 20,0. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA=65%. Bygninger skal fortrinnsvis plasseres i formålsgrense mot gate med fortau. Forr./kontorvirksomhet skal ha tilbaketrukket inngangsparti mot fortau. Byggegrense mot jernbane er minimum 15 meter fra midtlinje på nærmeste spor.

Til hver boligenhet skal det være et uteoppholdsareal som tilsvarer minst 15% av boligens bruksareal (BRA). Til dette uteareal kan også medregnes balkonger, terrasser og eventuelle fellesarealer i form av takterrasser m.v. Deler av dette uteoppholdsarealet kan ligge under et glasstak. Uteoppholdsarealene skal orienteres mht sol og støyforhold slik at de er egnet for opphold.

Område B5 skal dekke et behov på 45 parkeringsplasser for Fredrikstad stasjon inntil denne nedlegges. Under anleggsperioder må det skaffes midlertidige plasser på andre områder innenfor planområdet. Plassering og utforming både av permanent og midlertidig parkering skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg som i sin helhet ligger under bakkenivå unntas fra bestemmelse om maksimalt BYA og byggegrense.

Eksisterende bebyggelse inngår i reguleringsplanen, og ved nybygging i kvartalet skal det tas spesielt arkitektonisk hensyn til disse og stasjonsbygningen.

§ 2.6 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGG, O1.

Område O1 er regulert til Cicignon skole. Innenfor området kan det bygges skole med idrettshall. Bygninger med tilhørende uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at områdets karakteristiske landskapstrekk bevares ved at bebyggelsen gis tradisjonell tett kvartalsstruktur. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 40%. Minste tillatte uteoppholdsareal MUA = 50%. Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 21.

§ 2.7 SPESIALOMRÅDE BEVARING AV BYGNING OG ANLEGG

Området omfatter Skolegt. 2 og 4, gnr 300, bnr 1086, "Den Gule Anstalt", og bygningen på eiendommen gnr. 300, bnr.1090, Skolegt. 6. Bygninger tillates ikke revet eller endret, bygningers eksteriør og interiør skal i sin helhet bevares. Ved vedlikehold, mindre tilbygg og påbygg forutsettes det at eksisterende målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres. Bygningers bruk vil være til offentlig formål, skole, med unntak av Skolegata 6 som reguleres til spesialområde bevaring/bolig. (Understreket tekst tilføyd i samsvar med kommunestyrets vedtak.)

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 KJØREVEI, MED FORTAU

Kjøreveier m/fortau og gangveier skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet, og ferdigstilles samtidig med tiliggende bebyggelse.

Der veien går langs med jernbaneområde T1/har nærføring med jernbanespor, skal veien utformes og sikres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Detalj-/byggeplan for veien og sikringstiltak skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før igangsettingstillatelse gis.

§ 3.2 JERNBANEFORMÅL - STASJON, PLATTFORMER, SPOROMRÅDE, PARKERING, MV. T1.

Området er regulert til Trafikkområde – jernbane, (Fredrikstad stasjon). Området omfatter jernbanespor, perronger og parkeringsplasser, mv. i tilknytning til stasjonens behov. Innenfor området kan det tillates oppføring av nye tiltak med bruksformål i tilknytning til stasjonen. Nye tiltak skal i sin arkitektur være tilpasset den nærhet de har til stasjonsbygningen. Planlagt virksomhet/nye tiltak skal dokumentere et behov av nærhet til Fredrikstad stasjon for å plasseres innenfor dette området. Søknad om tiltak skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før igangsettingstillatelse gis.

§ 3.3 JERNBANEFORMÅL - INNFARTSPARKERING, T2.

Området reguleres til jernbaneformål - innfartsparkering for Fredrikstad stasjon. Det kan etter avtale tillates at deler av parkeringsplassen benyttes til parkering for andre formål enn jernbanen.

§ 4. FRIOMRÅDER.

Områder regulert til friområder, tursti, utgjør Glommastien med tilhørende sideareal. Området skal opparbeides parkmessig.

§ 5. TRANSFORMATORSTASJONER.

Transformatorstasjoner kan etter nærmere detaljert vurdering av det enkelte tilfelle tillates plassert på friområder. Tomt til formålet tillates ikke fradelt fra friluftsområder. Transformatorstasjoner kan også etter nærmere detaljert vurdering av det enkelte tilfelle tillates plassert innenfor områdene til boligformål, og tomt til formålet kan fradeles.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/1590, Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	07.07.2025	Vær oppmerksom
Forurenset grunn	07.07.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	07.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.07.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.84 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	85.3 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0.08 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	07.07.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv

 Flom - gjentaktsintervall 10-20 år

 Flom - gjentaktsintervall 50-200 år

 Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år

 Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

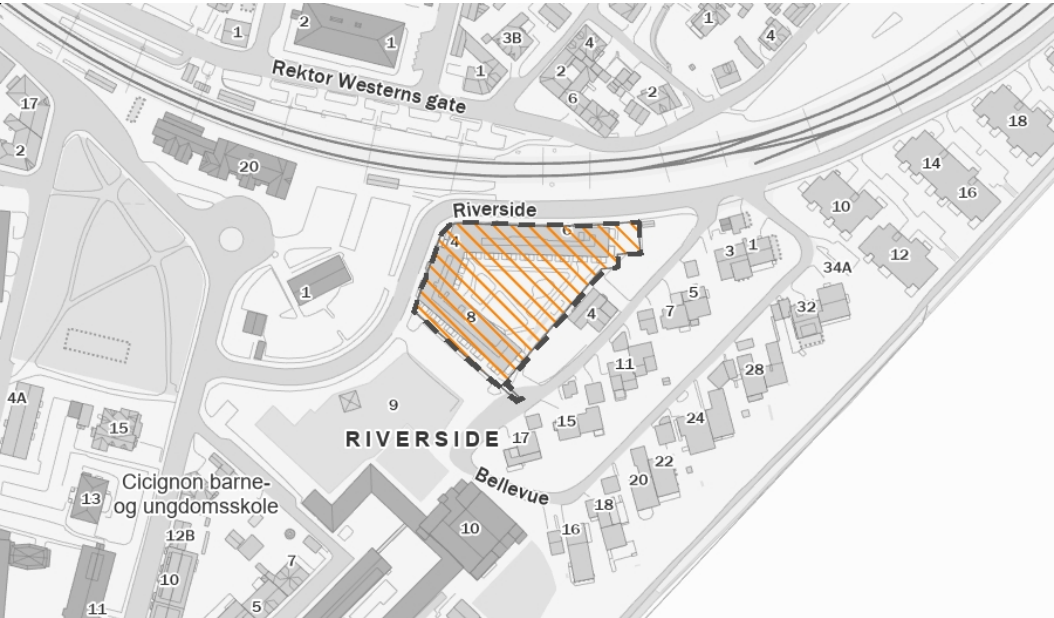
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Forurensset grunn

Sist sjekket:	07.07.2025			
Påvirkningsgrad av forurensset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning



Tegnforklaring

	Lite/ikke forurenset		Mistanke om forurensning		Akseptabel forurensning		Ikke akseptabel forurensning
--	----------------------	--	--------------------------	--	-------------------------	--	------------------------------

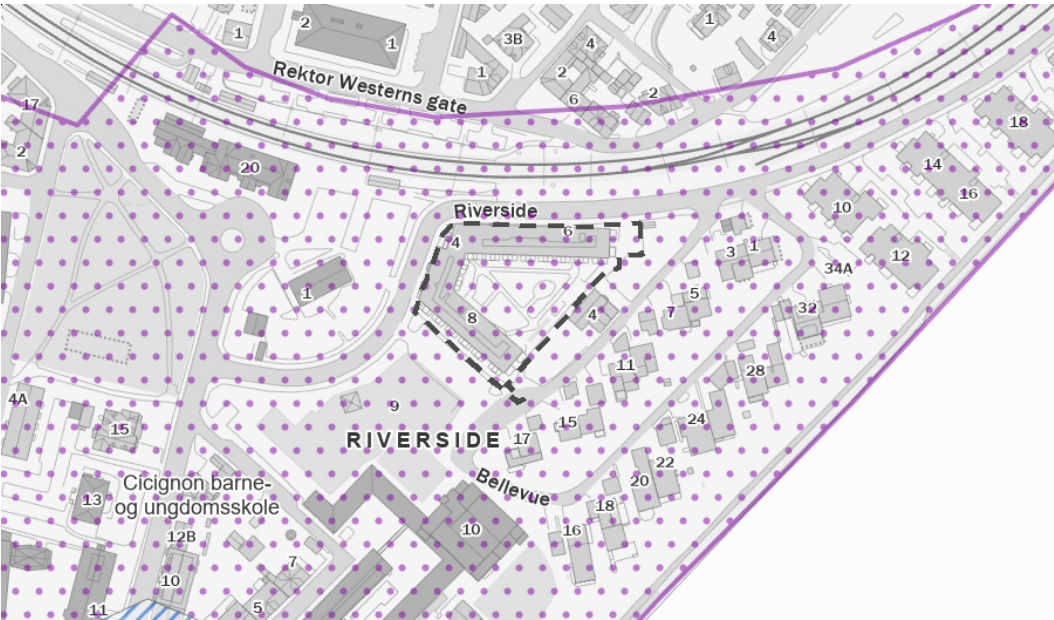
Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurensset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurensset grunn og/eller med mistanke om forurensset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket:	07.07.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

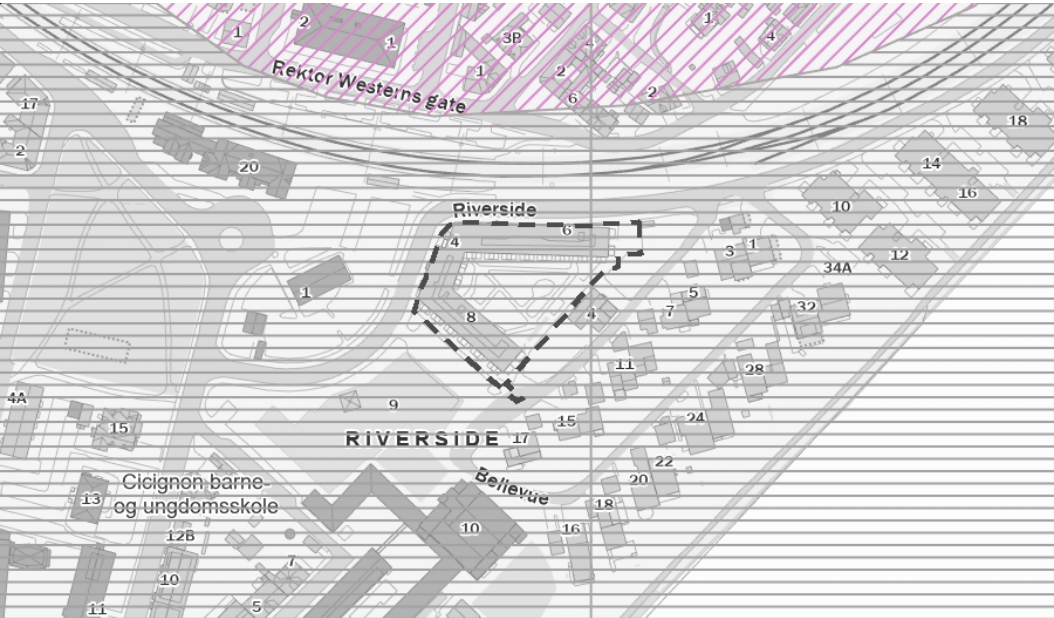
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	07.07.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

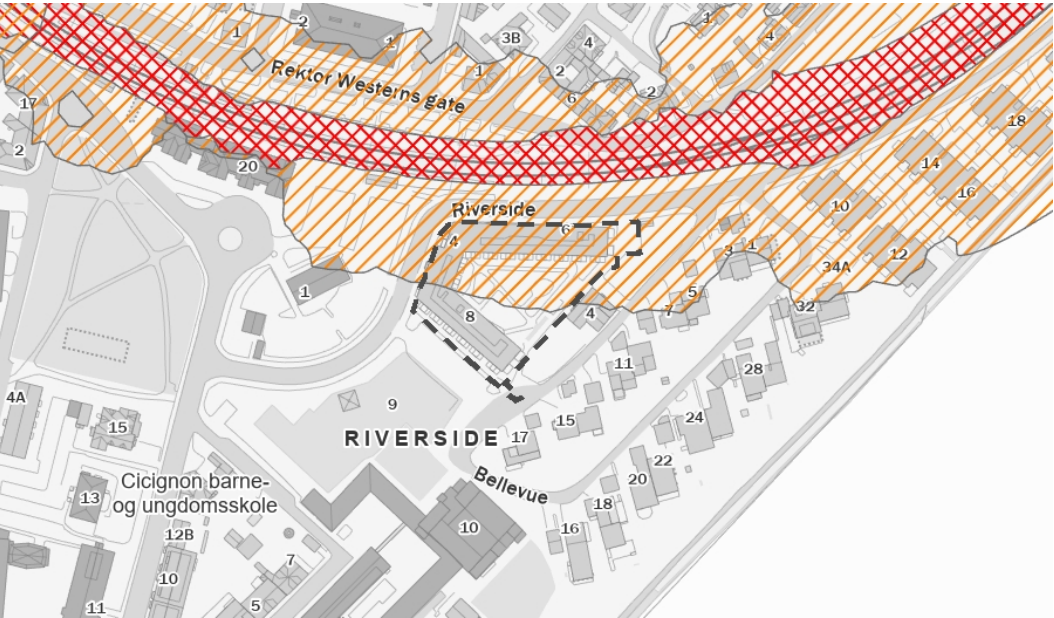
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
--	--------------	--	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone. Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

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

Eiendomsrapport for 300 / 1590 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkr ets
----	-----------	-------------------	-----------	----------

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

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

Påvirkningsgrad

2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk



Melding til tinglysing

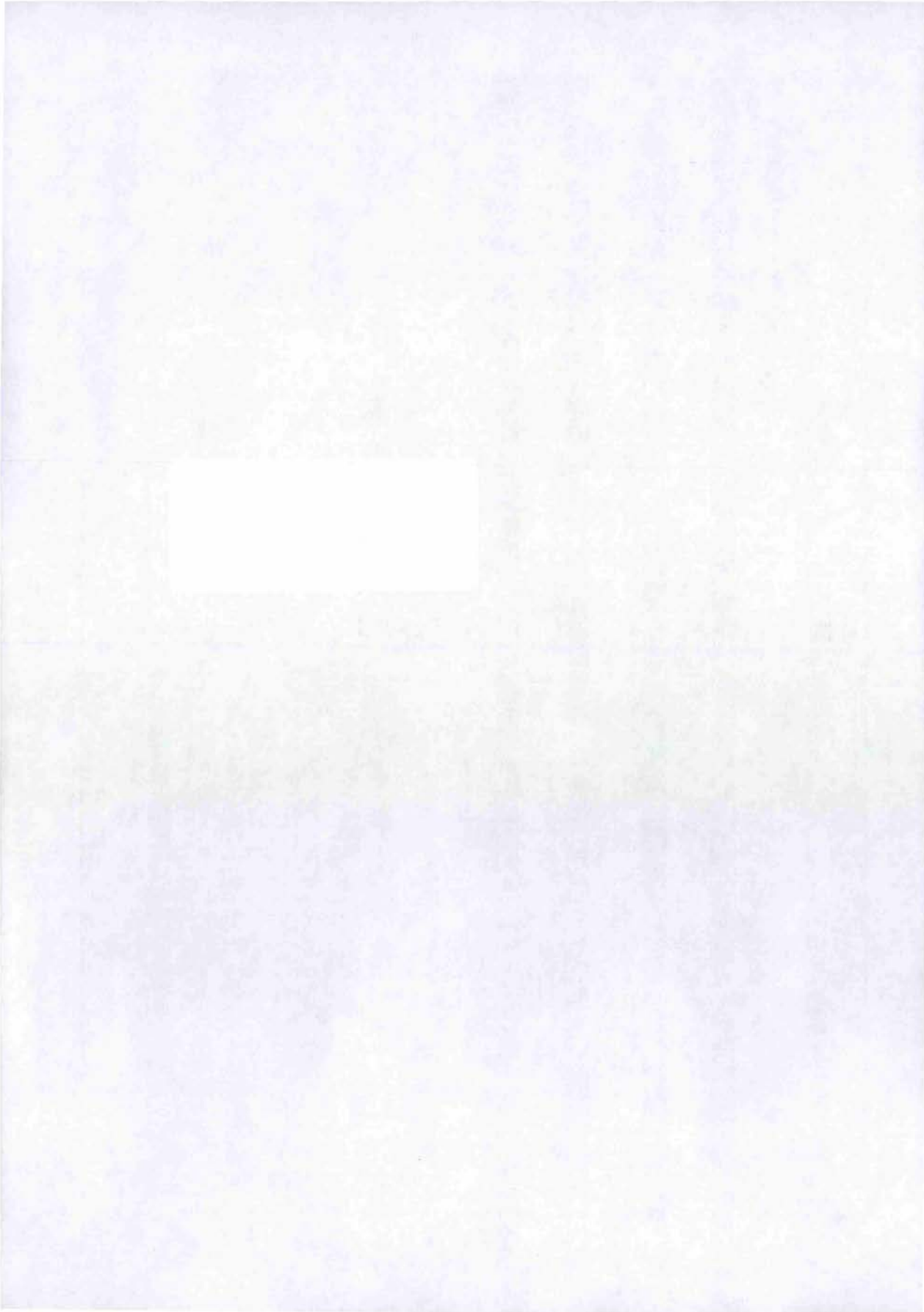
Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Løpenummer for forretning: 601545055
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Navn	Adresse
Organisasjonsnr		FREDRIKSTAD KOMMUNE GEODATAAVDELING	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD
973871714			
Rekvirent(er) av forretning		Navn	Bruksenhet
Fødselsdato/Orgnr		BELLEVUE UTVIKLING AS	
990914605			Kirkegata 15, 0153 OSLO
Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk			
Knr	Gnr	Bnr	
0106	300	1618	
Matrikkelenhet som skal bestå			Tinglyst
Knr	Gnr	Bnr	Ja
0106	300	1590	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd





Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

FREDRIKSTAD KOMMUNE:

Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter

Del 1 - Fylles ut av rekurrent (hjemmelshaver som eier)

Kommune				Rekurrent	
Til kommunen der matrikkelenhetene fysisk ligger: Fredrikstad kommune				Rekurrentens navn og adresse: Advokat Håvard Bakken Advokatene i OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo	

Følgende matrikkelenheter i kommunen kreves sammenslått i henhold til § 18 i matrikkelova av 17.06.2005:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
0106	300	1590		Bellevue Utvikling AS	
0106	300	1618		Bellevue Utvikling AS	

Rekurrent(e)s ønske om registernummer og navn på den nye matrikkelenheten					
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
0106	300	1590		Bellevue Utvikling AS	

Hjemmelshaver(e)s underskrift

Sted og dato
Fredrikstad,
2. desember 2013

Underskrift fra hjemmelshaver(e) som berettiget
Margrethe Lindbæk
MARGRETHE LINDBÆK

Fødselsnr./Org.nr.
990914605

STENAR FRØLANDSHAGEN

Merknader:

1) Sammen med kravet skal det følge:
a) kart fra matrikkelen over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestrekninger som saken gjelder
b) bekreftelse på at eventuell(e) hjemmelshaver(e) til bruksrett(er), herunder hjemmelshaver(e) som fester(e) er varslet,
c) dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen, jf. matrikkelforskriften § 43, første ledd.
2) Før kravet blir behandlet, må dette være undertegnet av de(n) som har grunnbokshjemmel som eier(e), jf. matrikelova § 18.
3) Hvis noen av matrikkelenhetene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenslåing kan skje, jf. matrikkelforskriften § 43, åttende ledd.
Opplysninger om heftelser m.v. fås ved henvendelse til tinglysingsmyndigheten.

Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon dersom:
- en eller flere av de matrikkelenheter som ønskes sammenslått er seksjonert, da sammenslåing kan betinge samtidig reseksjonering.
- det befinner seg festegrunn på en eller flere av de utgående matrikkelenhetene.

Del 2 - Fylles ut av kommunen (hvis jordskiftesak; jordskiftedommeren)

Bestående matrikkelenhet etter sammenslåing

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk

Det attesteres at vilkårene for sammenslåing er til stede, jf. matrikelova § 18 og matrikkelforskriften § 43:

Underskrift

Sted og dato
9/1-14

Underskrift og stempel
Asbjørn Boye

STENAR FRØLANDSHAGEN

Merknader:

1) Dette dokumentet i utfyllt stand skal medfølge meldingen til tinglysing som vedlegg.

Nr. 705806e Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2010 PDF

Blankett utgitt av Statens Kartverk 01.07.2010

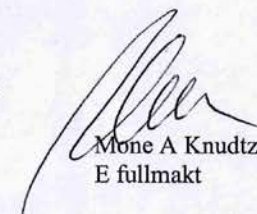


Samtykkeerklæring tinglysing

I henhold til urådighet for OBOS eiendomsmeglere orgnr. 977 040 949 tinglyst på gnr. 300 bnr. 1590 og 1618 i Fredrikstad kommune, samtykkes det til tinglysing av erklæring om sammenføyning av gnr. 300/1590 og 300/1618 .

Oslo den 8.1.2014

OBOS eiendomsmeglere AS


Mone A Knudtzon
E fullmakt

Rett kopi bekreftes



FULLMAKT

Daglig leder i Megleroppgjør AS, org.nr. 982 577 675, eller den hun/han bemyndiger, gis herved fullmakt til på vegne av Obos Eiendomsmeglere AS, org.nr. 977 040 949 å tinglyse, slette og transportere panteretter knyttet til eiendomsomsetninger foretatt gjennom selskapet.

Videre gis det fullmakt til å samtykke til tinglysing av følgende dokumenter:

- Pantedokument med pant i fast eiendom
- Pantedokument med pant i andel
- Skjøter
- Overføring av hjemmel til andel i borettslag
- Seksjonering/reseksjonering
- Prioritetsvikelse
- Servitutter
- Kart- og delingsforretninger
- Grensejusteringer
- Hjemmelserklæringer ved skifte/uskifte
- Kjøpekontrakter
- Sammenføyning av eiendom

Oslo, den 12/2 2013

Daniel Kjørberg Siraj

Boddvar Kaale

Jeg bekrefter med dette at underskrifterne har undertegnet dokumentet og at de er over 18 år.

Oslo, den 13/2 2013

Mone A. Knudtzon
Eiendomsmegler MNEF

Fullmakten gjelder fortsatt
Rett kopi bekreftes
Oslo: 11-14

Elin Aslaksrud
Eiendomsmegler MNEF

Y/BOTELS/WORD/fullmakt/fullmakttgl.Obos2012.dok

11.02.2013



Kommune

Fredrikstad

TINGLYST

16 JULI 2004

FREDRIKSTAD TINGRETT

DAGBOKNR.: 1098

Målebrev over

Gnr.

300

Bnr.

1590

Festnr.

Bruksnavn/adresse

Riverside

Areal (m²)

3303.8

J.nr.

155/04

Målebrev nr.

2698/04

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen

17.03.04

Rekvirent

Jernbaneverket Region Øst V/Jon Haugland

Bestyrer

Tor Syversen

Forretning

Kart og delingsforretning over en parsell av gnr.300 bnr.1159

Doknr: 10198 Tinglyst: 16.07.2004 Emb. 086

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted

Fredrikstad

Dato

12.05.2004

Underskrift

Tor Heines leder

Underskrift

Tor Syversen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

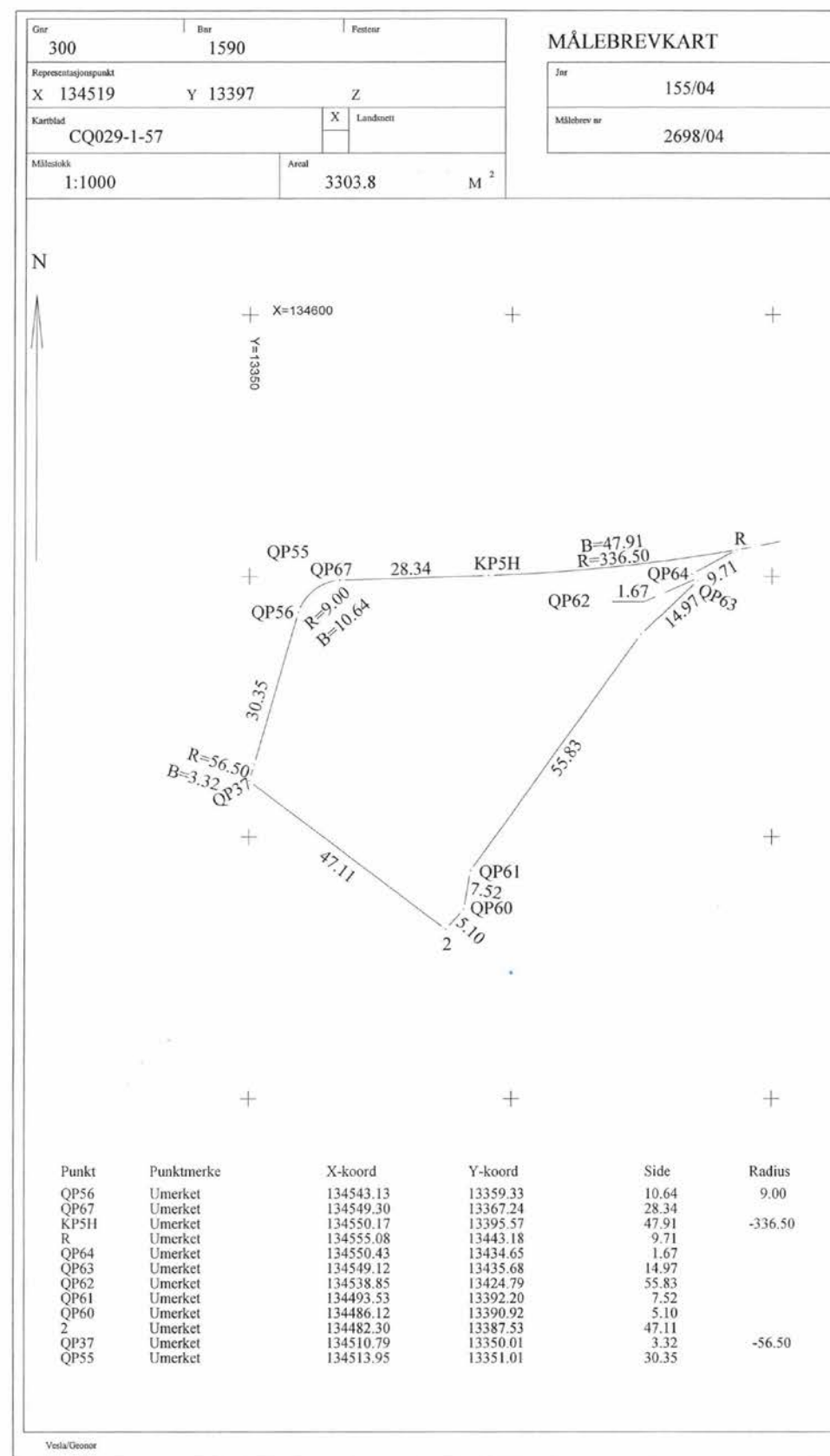
Daghokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesta/Gesnor

136

137



Skjøte ¹⁾			
Rekvirentens navn Fredrikstad kommune – RTD Bygg og eiendom		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1024223 Tinglyst: 07.12.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Adresse Pb. 1405			
Postnr. 1618	Poststed FREDRIKSTAD		
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 973 871 277		Ref.nr. 1312	
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e) ²⁾			
Kommunenr. 0106	Kommunenavn Fredrikstad kommune	Gnr. 300	Bnr. 1618
		Festenr. 	Seksjonsnr.
		Ideell andel 1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1 ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja	
Beskaffenhetsnr. ☐ 1: Bebyggd ☒ 2: Ubebyggd			
Bruk av grunn ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids eiendom ☒ V Forretnings-/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet			
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet			
2. Kjøpesum			
Kr. 1.426.817,-		Utløst på det frie markedet ☐ Ja ☒ Nei	
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av-samboerskap ☐ 8 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾			
Kr. 1.426.817			
4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ⁴⁾ 940 039 541	Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE		Ideell andel 1/1
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ⁴⁾ 990 914 605	Navn BELLEVUE UTVIKLING AS		Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei
		Ideell andel 1/1	
6. Særskilte avtaler			
OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
- Fredrikstad kommune skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV, radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten. - Fredrikstad kommune har tilbakekjøpsrett (ingen plikt) til tomten mot betaling av kjøpesummen. Tilbakekjøpsretten trer i kraft dersom tomten ikke er bebygget innen to år regnet fra overskjøtelsestidspunktet. - Bellevue utvikling kan ikke overdra eller leie ut ubebygget tomt, helt eller delvis			
Dato		Utslederens underskrift	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7.Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted

dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, må ektefelle(n)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrift og bekreftelser

Dato

Sted

Utsteders underskrift¹⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bjørn Hansen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
RTD - BYGG OG EIENDOM
P.b. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomtevn. 30, 1618 Fredrikstad

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelle/registrert partners underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2.vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Dato

Utsteders underskrift

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av ting retten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale ting rett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid. se nærmere informasjon på www.tinglysning.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Kjøpers/ erverters erklæring ved innløsning av festetomt.

6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekræftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbejent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, ervertveren og ervertverens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Side 2 av 2

140

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1595714/200
Attestingstidspunkt 2025-07-23 13:55

Side 1 av 5



Doknr.: 1595714 Tinglyst: 20.12.2021

STATENS KARTVERK

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:

19-125898RFA-JOOV/JSAR SKOLEGATEN 14

Gnr.:

300

Kommune:

Fredrikstad

Saken gjelder:

Rettsutgreiing i område med sambruk eller uklart om det er sambruk mellom eiendommer

Avsluttet ved jordskifteretten:

25.10.2021

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

141

DOM

Dato: 29.03.2021
Sted: Drammen
Sak: 19-125898RFA-JSAR SKOLEGATEN 14
Saken gjelder: Tvist om adkomstrett
Rettens leder: Jordskiftedommer Axel Bjørklid
Meddommere: Per Otto Rød
Liss Cathrine Holme

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Bellevue 4 AS	Advokat Jon Erik Holm	Fredrikstad (3004)	300	1096
Bellevuehagen Borettslag	Advokat Sigmund Zwilmeyer Berg	Fredrikstad (3004)	300	1590

Hjemmel for avgjørelsen: Jordskifteloven § 4-1, § 6-23.

Bakgrunn for saken:

Saken omhandler tvist om adkomst for gbnr 300/1096, heretter Bellevue 4, over gbnr 300/1590, heretter Borettslaget, i Fredrikstad.

Bellevue 4 ble opprettet i 1904, da som Skolegaten 14. Skylddelingsbrevet er framlagt i saken. Opprinnelig var Bellevue 4 en kontoreiendom. Dagens eiere kjøpte eiendommen av Planteknikk as i 2015 og har senere omgjort eiendommen til en boligeiendom med 3 boenheter. Borettslagets eiendom var tidligere jernbanegrund, og ble bebygget med 64 leiligheter med innflytting i 2014 – i et samarbeid mellom Rom Eiendom og OBOS/FOBBL som sammen sto bak selskapet Bellevuehagen Utvikling. Bellevuehagen Utvikling ble stiftet 31.01.2007. Bellevuehagen Borettslag ble opprettet 05.05.2014. Hjemmelen til gbnr 300/1590 ble overført fra Bellevuehagen Utvikling til Bellevuehagen Borettslag 01.10.2014.

Bellevue 4 hadde opprinnelig adkomst til Skolegaten, nordvest for eiendommen. Dette er en gate som framgår av bykart over Fredrikstad tilbake til 1890-årene. På 1970-tallet fikk Skolegaten også et sørøstre løp forbi Bellevue 4. Siden da har Bellevue 4 hatt adkomst både fra sørøst og nordvest.

I forbindelse med utvikling av Bellevuehagen Borettslag ble Skolegatens nordvestre løp foreslått stengt, med det resultatet at Bellevue 4 ikke lenger ville ha adkomst mot nordvest. Ved ferdigstilling av Borettslaget ble eiendommen likevel utformet slik at det er en adkomstmulighet for Bellevue 4 mot nordvest.



(Kartutsnitt/ortofoto i M 1:700)

Spørsmålet i saken er om Bellevue 4 har rett til å bruke denne adkomsten eller om det aktuelle arealet/adkomsten er til eksklusiv bruk for Borettslaget.

.....

Retten er etter dette kommet til følgende**slutning:**

1. Gbnr 300/1096 har rett til adkomst med motorkjøretøy over gbnr 300/1590 i Fredrikstad kommune. Adkomstens plassering framgår av kartutsnitt inntatt i rettsboken her.
2. Bellevuehagen Borettslag betaler i saksomkostninger til Bellevue 4 AS kroner 172 176,25 – etthundreogstottitusenetthundreogsttiseks kroner og tjuefem øre,- innen 14 dager fra forkynning av denne avgjørelsen.

.....

Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Fredrikstad (3004)	300	1096
Fredrikstad (3004)	300	1590

.....

Oslo, 29.03.2021.

Per Otto Rød

Axel Bjørklid

Liss Cathrine Holme

Rett utdrag

Kjersti Moss Nygård

Kjersti Moss Nygård

Oslo og Østre Viken jordskifterett

- 4 -

19-125898RFA-JOOV/JSAR

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 141

Kartverket Tinglysing

Postboks 600 Sentrum

3507 HØNEFOSS

Vår referanse

19-125898RFA-JOOV/JSAR

Dato

17.12.2021

Tinglysing - 19-125898RFA-JOOV/JSAR SKOLEGATEN 14

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Fredrikstad (3004)	300	1096
Fredrikstad (3004)	300	1590

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på gnr. 300 bnr. 1590, se side 3 i utdraget.
Gbnr 300/1096 har rett til adkomst med motorkjøretøy over gbnr 300/1590 i Fredrikstad kommune. Adkomstens plassering framgår av kartutsnitt inntatt i rettsboken her.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Kjersti Moss Nygård

Kjersti Moss Nygård

saksbehandler

Vedlegg- tinglysingsutdrag med gjenpart

Rett kopi bekreftes

Postadresse

Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse

Stortorget 26, Lillestrøm

Jernbanegata 3, Kongsvinger

Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg

E-post

joovpost@domstol.no

Telefon

21553120

Internet

http://www.domstol.no/joov

Organisasjonsnr.

926726439

144

145



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. juli 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 1590 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Adresse: Riverside 8, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Riverside 8
1606 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre