

aktiv.



Rosenlund 4F, 1617 FREDRIKSTAD

**Leie - Lys 3-roms endeleilighet i  
rolige omgivelser - For deg som er  
50 +**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Jens August Larsen

**Mobil** 997 17 879

**E-post** jens.august.larsen@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.  
TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 22 627,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 823 867,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 492,-  
**Selger:** Irene Gulliksen Skillestad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 67/72 kvm  
**Tomtstr.:** 5295 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 203, bnr. 468  
**Andelsnr.:** 12  
**Oppdragsnr.:** 1111240121

# Leie - Lys 3-roms endeleilighet i rolige omgivelser - For deg som er 50 +

Rosenlund 4F er en pen 3-roms endeleilighet beliggende i 2. etasje i en 6-mannsbolig. Leiligheten er godt tilrettelagt for å være et hjem man kan bli gammel i. Det er en svært praktisk planløsning hvor man har alt på ett plan.

Fra fellesområdet tar du heisen opp til 2. etasje. Derifra er det adkomst til en romslig entrè. Leiligheten inneholder: Entrè, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og to soverom. Fra stuen er det utgang til en solrik veranda på cirka 10 kvm, med plass til en hyggelig sittegruppe. Leiligheten disponerer en utvendig sportsbod i felles rekke.

I Blomsterlia borettslag er det kun andelseiere i boligbyggelaget, og bare fysiske personer (enkeltpersoner) over 50 år, som kan være andelseiere.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Budskjema .....	194

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 0 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig sportsbod

2. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Entrè, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og to soverom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

0 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5295 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Området er opparbeidet med gressplen, busker, div. beplantning og trær. Asfalterte parkeringsplasser og adkomstveier.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Lisleby som anses å være rolig og barnevennlig med kort vei til barnehage og skoler. Dagligvare på Snippen (Lisleby sentrum) ligger i nærområdet og det er kort vei til Wilbergjordet med post i butikk, Meny, frisørsalong, Nille og apotek m.m.

Det er sykkelavstand til både Fredrikstad sentrum og Dikeveien handelssenter. Det er ca. 4-5 km til Fredrikstad sentrum som kan by på de fleste bymessige fasiliteter som kjøpesenter, gågate med butikker, restauranter, kafeer og servicetilbud. Bryggepromenaden kan by på flere restauranter og utesteder. Høgskole og fagskolen er beliggende på Kråkerøy rett på andre siden av elva for bryggepromenaden. Fredrikstad har byferga som er gratis og frakter deg mellom Gamlebyen, Isegran, Sentrum og Gressvik.

Det er forholdsvis kort vei til Fredrikstad marka som byr på et variert turterreng sommer som vinter. Området går for å være et populært boligområde.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Andelsleilighet i flermannsbolig.

Bebyggelsen i området er hovedsakelig bestående av flermanns- og eneboliger.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen antas fundamentert på betong til stedlige masser. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, teknet med takstein. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 29.08.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det dødsbo? Ja.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

## **Innhold**

Entrè, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og to soverom.

## **Standard**

Rosenlund 4 F er en pen 3-roms endeleilighet beliggende i 2. etasje i en 6-mannsbolig. Leiligheten er godt tilrettelagt for å være et hjem man kan bli gammel i. Det er en svært praktisk planløsning, man har alt på ett plan.

Fra fellesområdet er det heisadkomst til 2 etasje. Herifra har du tilgang til en romslig entrè/mellomgang. For oppbevaring av yttertøy er det plass for å kunne sette inn et garderobeskap dersom man ønsker det. Fra gangen er det inngang til både hovedsoverommet, soverom nr. to og baderommet. Å ha baderom i tilknytning til gangen og soverommene er svært praktisk både i hverdagen og når man har gjester på besøk. Baderommet er pent flislagt, har gulvvarme og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

Mellom gang og stuen kan man sette inn en dør dersom man ønsker å skape en rolig sone i leiligheten ved å skille soverommene fra stue/kjøkken. Oppholdsrommene stue og kjøkken har en delvis åpen løsning og gir leiligheten et sosialt allrom. Rommet varmes opp av en varmepumpe. Kjøkkenet er plassert i en L-formasjon noe som vil gi deg en god arbeidsflyt når måltidene skal tilberedes. Kjøkkenet har opplegg for vaskemaskin. Det er plass til et spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en veranda som om sommeren blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Verandaen er praktisk utstyrt med en markise.

Leiligheten disponerer en utvendig sportsbod. Innenfor hovedsoverommet er det en liten bod.

I Blomsterlia borettslag er det kun andelseiere i boligbyggelaget, og bare fysiske personer (enkeltpersoner) over 50 år, som kan være andelseiere. Dette er med andre ord et velfungerende og rolig borettslag.

Vi ønsker velkommen til visning til en leilighet som passer utmerket for deg som ønsker å bo i et rolig bo-område som har nærhet til både marka og sentrum.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Standarden er normalt god.

Innvendige overflater:

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av malt miljøstrie og fliser. I tak er det takessplater.

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av på (rør-i-rør), flexislange og kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Varmepumpe fra 2023.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
- 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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre fra byggeår. Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår. Vurdering av avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder verandadør.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue/kjøkken er det adkomst til veranda på 10 kvm. Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. • Det er påvist avvik i fuger. Stedvis oppsprukkede fuger.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit). Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Begynnende høy alder på ventilator.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår. Montert i bod. Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende

avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 32 ampere. Det observeres ingen synlige 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.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

-Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på fellesparkering.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### **Polisnummer**

891770

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.



### **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.

## Energi

### **Oppvarming**

- Varmepumpe.
- Varmekabler på bad/vaskerom.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 800 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 898 191

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 413 125

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

**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).

**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**

Avdrag og renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, kabel tv, internett, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, normalt vedlikehold mv.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 492

**Andel Fellesgjeld**

Kr 22 627

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

28.08.2024

**Andel fellesformue**

Kr 11 706

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Blomsterlia Borettslag

**Organisasjonsnummer**

986963286

## **Andelsnummer**

12

## **Om borettslaget**

NB! Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) over 50 år kan være andelseiere i borettslaget.

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Blomsterlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 98696328. Gnr. 203, bnr. 468 og ligger i FREDRIKSTAD kommune.

Det har blitt vedtatt på ordinær generalforsamling at styret kan iverksette anskaffelse og drift av ladestasjoner, på det tidspunkt styret finner der mest hensiktsmessig.

Styrets arbeid i 2023:

Det ble avholdt fire styremøter i 2023, hvor det totalt ble behandlet 26 saker. Ordinær generalforsamling ble avholdt i mars.

Det har vært gjennomført flere befaringer på, i og rundt bygningsmassen. Det ble i løpet av sommeren/høsten skiftet toppbord på verandaer, og byttet råtne bord der dette har vært nødvendig. I forbindelse med dette arbeidet ble det oppdaget råte i svalegangen i øvre rekke, og her var både de brannisolerende gipsplatene og deler av bærende konstruksjoner ødelagt. Dette førte til at arbeidene ble mye mere omfattende enn det som var planlagt, men nødvendig for beboernes sikkerhet.

I tillegg har det vært utført malearbeider i forbindelse med utskiftningen. Grunnet sesongen vi går inn i, utsettes malerarbeid til våren/sommeren 2024. De som drifter løfteplattformene våre har varslet om at kritiske deler ikke lagerføres lenger og at det er på tide å bytte løfteplattformene i sin helhet. Dette kan medføre en ekstrautgift for borettslaget som styret må jobbe med den kommende tiden.

Styret vedtok å øke fellesutgiftene med 20% fra 01.01.2024 da det generelle prisnivået på faste utgifter har økt betydelig – spesielt de kommunale avgiftene.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2019 - 2019 Installering av 13 stk radonvifter.

2019 - 2019 Nye boddører, april.

2018 - 2019 Installering av radonbrønner.

2017 - 2017 Maling av fasader.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenr.: HUS601-114959778

Restgjeld: Kr. 2.370.791,-  
Andel av restgjeld: Kr. 0,-  
Restløpetid: 10 år og 5 mnd.  
Rente: 4,68% Flytende

Lånenr.: OBBK01-98207615072  
Restgjeld: Kr. 582.948,-  
Andel av restgjeld: Kr. 22.627,-  
Restløpetid: 7 år og 11 mnd.  
Rente: 6,2% Flytende

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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 av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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.

Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

### **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.

Borettslaget hadde i 2023 et årsresultat på kr. 44.484,-

### **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. Dette kan likevel bare skje til

personer over 50 år. 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**

Andelseier som ønsker å holde hund eller utegående katt skal på forhånd søke om styrets godkjenning av dyreholdet. Søknad skal leveres styret i henhold til skjema som finnes i vedlegg 1 til Ordensreglene. Styrets vedtak skal bygges på retningslinjene som er gitt i Vedlegg 1 til Ordensreglene og tilpasset gjeldende rettspraksis.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

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 av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 203, bruksnummer 468 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 12 i Blomsterlia Borettslag med orgnr. 986963286

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Tinglyst på borettslagets tomt:

3107/203/468:

09.09.1998 - Dokumentnr: 9092 - Best. om vann/kloakkledn.  
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter  
Med flere bestemmelser

09.09.1998 - Dokumentnr: 9092 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD KOMMUNE

28.10.2004 - Dokumentnr: 15034 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:308  
Med flere bestemmelser

07.03.1994 - Dokumentnr: 2511 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3107 Gnr:203 Bnr:309

01.01.2020 - Dokumentnr: 6153 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0106 Gnr:203 Bnr:468

01.01.2024 - Dokumentnr: 766185 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3004 Gnr:203 Bnr:468

28.10.2004 - Dokumentnr: 15034 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:308  
Med flere bestemmelser

Se avtaler vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 14.10.2005 for nybygg 3 stk. 6-mannsboliger og 2 stk. 4-mannsboliger (seniorboliger).

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 29.01.04 . Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.10.2005.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/vedtatt: 15 juni 2023.

Eiendommen omfattes av:

Reguleringsplan, navn: 206 - Rosenlund.

Formål: 140 - Industri

Godkjent/vedtatt: 09.05.1985

Eiendommen omfattes av Kommuneplanområde: Plannavn: Kommunedelplan for dobbeltspor Seut-Rolvøy og rv. 110 Simo-St.Croix. Vedtatt dato: 11.05.2020.

Opplysning fra Bane NOR angående intern city: Området innenfor sonen som eiendommen ligger innenfor er båndlagt for videre planlegging. I dette området er dobbeltsporet planlagt i tunnel og det er derfor lite begrensninger for eiendommen. Det anbefales ikke dyp p-kjeller eller energibrønn. Videre planlegging er ikke avklart pt.

Arealplaner under arbeid i nærområdet: 1202 Leiegata. Arbeid med å etablere en sammenhengende gang- og sykkelvei langs Leiegata og den østligste delen av Sølunds vei på Lisleby i Fredrikstad kommune.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Risiko for skred på eiendommen: Ingen.

Konsekvens ved skred: Ingen.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsgrad for radon med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

(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.

### **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. Dog må styrets godkjenning foreligge og forkjøpsretten være avklart før overtagelse kan finne sted.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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. 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 henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 800 000 Prisantydning

---

22 627 Andel av fellesgjeld

---

2 822 627 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### **Omkostninger**

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 823 867 Totalpris. inkl. omkostninger

2 831 067 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 833 867 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 1 240

#### **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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kostnad/inntekt til tilretteleggingsgebyr kr 12.950,- oppgjørshonorar kr 5.950,-, visninger/overtagelse kr

2.800 per stk,- garantipremie/inneståelse kr 2.750,- kommunale opplysninger kr 5.500,-, markedspakke kr 24.950,-, opplysninger forretningsfører kr 2.950,- og søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43.750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk og tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10.900,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

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

#### **Ansvarlig megler**

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11  
1607 FREDRIKSTAD  
Tlf: 693 66 940

#### **Salgsoppgavedato**

06.11.2024



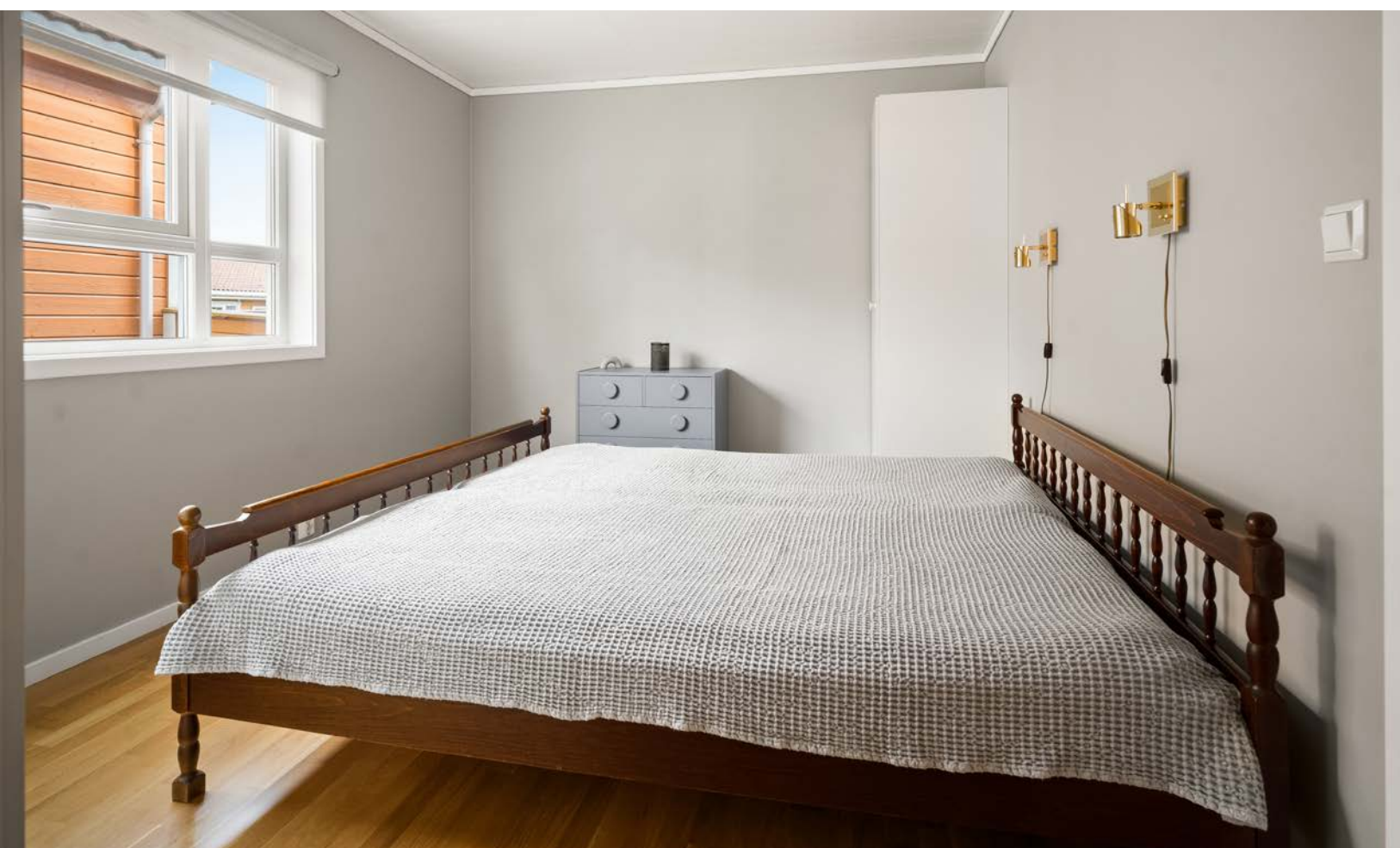


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

- 🏠 Andelsleilighet
- 📍 Rosenlund 4 F, 1617 FREDRIKSTAD
- 📖 FREDRIKSTAD kommune
- # gnr. 203, bnr. 468
- # Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 13784-3268

Referansenummer: AO2004

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 2005.  
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i flermannsbolig.

Andelen disponerer utvendig sportsbod på 5 kvm.

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: 2005

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.  
Veggoverflater av malt miljøstriem og fliser.  
I tak er det takessplater.

### VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.  
Varmepumpe.  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av på (rør-i-rør), flexislange og kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Varmepumpe fra 2023.  
Varmtvannsbereider på 200 liter fra byggeår.  
Sikringskap med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

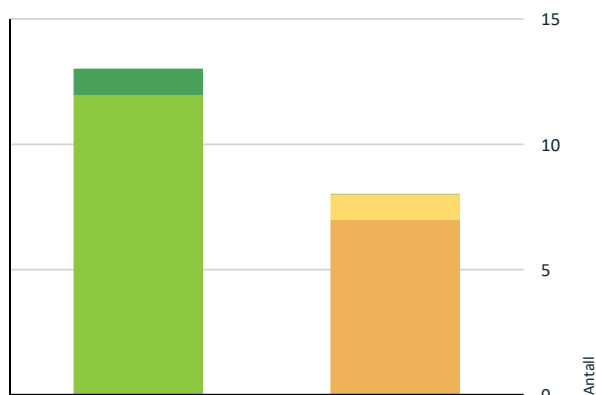
## Andelsleilighet

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

Det er 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 Fredrikstad kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

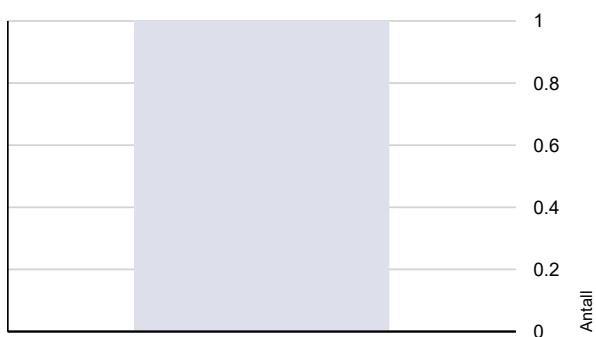
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

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



### TO 2 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.  
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

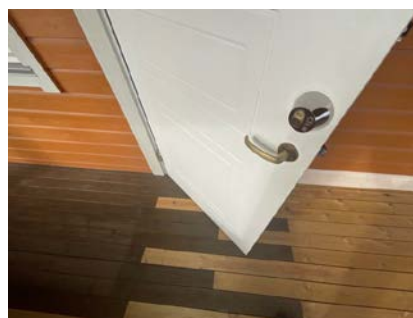
**Vurdering av avvik:**

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Gjelder verandadør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til veranda på 10 kvm.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.  
Veggoverflater av malt miljøstrie og fliser.  
I tak er det takessplater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av antatt betong.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og takessplater i taket.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislågt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis oppsprukkede fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid. Eventuelt lokal utbedring av fuger.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Fuktmåler viser normale verdier.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

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



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

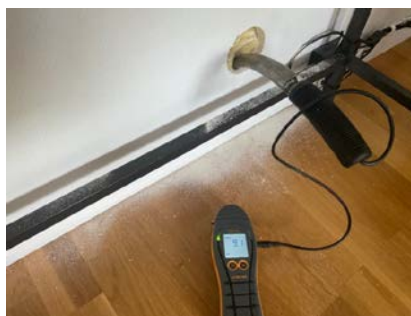
### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit).

### Vurdering av avvik:

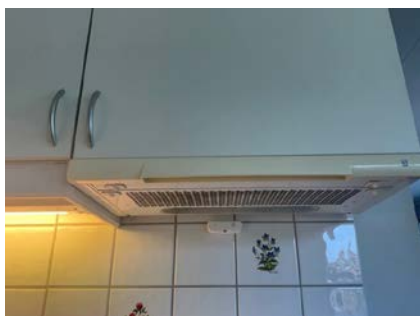
- Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

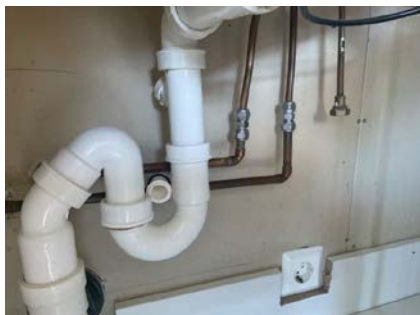


## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Vannrør av på (rør-i-rør), flexislange og kobber.

Avvik på alder slår først inn ved 25 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avvik på alder slår først inn ved 25 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

## TG 0 Varmesentral

Varmepumpe fra 2023.





# Tilstandsrapport



## TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.  
Montert i bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenseringe løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks.  
Det var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales at dette etableres.



## TO 2 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 forenklete 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.*

Sikringskapp med automatsikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

Det observeres ingen synlige avvik.

### Inntak og sikringskapp

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da dette er et dødsbo anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll.**

### 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.



## TO 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 forenklete 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

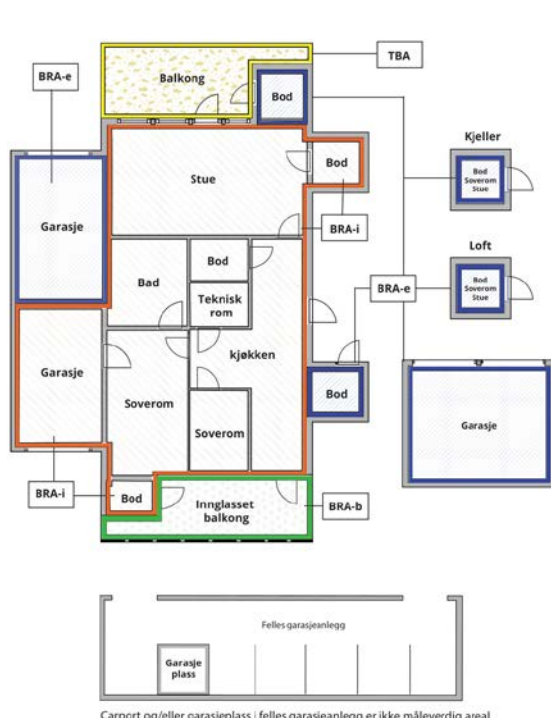
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	67			67	10
Utvendig sportsbod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>5</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Utvendig sportsbod		Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er 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 Fredrikstad 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?

*Kommentar:* Ny varmepumpe montert i 2023.

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)
<b>Andelsleilighet</b>	64	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Irene Skillestad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	203	468		0	5295.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rosenlund 4 F

### Hjemmelshaver

Blomsterlia Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Blomsterlia Borettslag	986963286		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Magnhild Gulliksen (død)

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

12

### Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Lisleby som anses å være rolig og barnevennlig med kort vei til barnehage og skoler. Dagligvare på Snippen (Lisleby sentrum) ligger i nærområdet og det er kort vei til Wilbergjordet med post i butikk, Meny, frisørsalong, Nille og apotek m.m. Det er sykkelavstand til både Fredrikstad sentrum og Dikeveien handelssenter. Det er ca. 4-5 km til Fredrikstad sentrum som kan by på de fleste bymessige fasiliteter som kjøpesenter, gågate med butikker, restauranter, kafeer og servicetilbud. Bryggepromenaden kan by på flere restauranter og utesteder. Høgskole og fagskolen er beliggende på Kråkerøy rett på andre siden av elva for bryggepromenaden. Fredrikstad har byferga som er gratis og frakter deg mellom Gamlebyen, Isegran, Sentrum og Gressvik.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er felles for borettslaget. Området er opparbeidet med gressplen, busker, div. beplantning og trær. Asfalterte parkeringsplasser og adkomstveier.

### Byggemåte

Bygningen antas fundamentert på betong til stedlige masser. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 fuktinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AO2004>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111240121	
<b>Selger 1 navn</b>	
Irene Gulliksen Skillestad	
<b>Gateadresse</b>	
Rosenlund 4F	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FREDRIKSTAD	1617
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Magnhild Gulliksen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Irene Gulliksen Skillestad
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1111240121



## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader 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
Irene Gulliksen Skillestad	8ff367aad3a6aecbaa4ea71e 428d05088cf265dc	11.09.2024 07:52:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240121

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

JAL Eiendomsmegling AS  
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Marius Martin Myren  
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD  
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

8017435

3613/12

28.08.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.08.2024.

Boligselskap: 3613 Blomsterlia Borettslag  
Organisasjonsnr: 986.963.286  
Andelseier: Magnhild Gulliksen (bo)  
Leieobjektnr: 12  
Adresse: Rosenlund 4f, 1617 FREDRIKSTAD  
Andelsnummer: 12  
Borettsinnskudd: kr 498.000,-  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 891770.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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 av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering: Felles parkeringsplass.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Ansvarlig for nøkkelbestilling: Ta kontakt med styret.
- Forsikringsselskap: If skadeforsikring, polisennr. 891770
- Klausuler: Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) over 50 år kan være andelseiere i borettslaget.
- Borettslaget har plattformheis til bruk av beboere i 2. etg.
- Det har blitt vedtatt på ordinær generalforsamling at styret kan iverksette anskaffelse og drift av ladestasjoner, på det tidspunkt styret finner det mest hensiktsmessig.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-114959778	A	2.370.791,-	10 år 5 md.	2		Flyt	4,68%
* OBBK01-98207615072	A	582.948,-	7 år 11 md.	12		Flyt	6,20%

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

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

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.492,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
152,-		1.367,-	11.706,-	24.100,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207615072	22.627,-	305,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

**Kapitalkostnader**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen tlf.22 98 89 95 ev. pr. e-post: [siri.jordal.iversen@obos.no](mailto:siri.jordal.iversen@obos.no).

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

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](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Carsten Durban Skjellveien 15, 1619 FREDRIKSTAD, e-post: [cardurb@online.no](mailto:cardurb@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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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.

Hilsen OBOS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. 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,-

### **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](mailto: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 annonseres 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.

- 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).

### 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](mailto: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](mailto: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. 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.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

**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 borettslag 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

## **ORDENSREGLER FOR BLOMSTERLIA BORETTSLAG**

Revidert 07.02.2018 og 14.03.2023

Ordensreglene er et supplement til vedtektene.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

### **Ro og orden**

Aktiviteter som kan sjenere naboer skal ikke utøves mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 eller på søn- og helligdager. Reparasjoner, bruk av støyende verktøy etc. Skal avsluttes innen kl. 20.00 på hverdager, og skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

### **Rømningsvei**

Sørg for at det er fri rømningsvei ut på balkong.

### **Parkering**

Personbiler parkeres på parkeringsplassene. Tyngre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område.

### **Bilkjøring på gangveiene**

Unngå unødvendig bilkjøring på gangveiene.

### **Utvendige boder**

Ved plassering av frysebokser o.l. I utvendig bod skal det betales avgift til borettslaget for bruk av strøm.

### **Lys ved inngangsdørene**

Alle beboere sørger for at lampen ved inngangsdøren virker. Borettslaget holder lyspærer.

### **Husdyrhold**

Andelseier som ønsker å holde hund eller utegående katt skal på

forhånd søke om styrets godkjenning av dyreholdet.

Søknad skal leveres styret i henhold til skjema som finnes i vedlegg 1 til Ordensreglene. Styrets vedtak skal bygges på retningslinjene som er gitt i Vedlegg 1 til Ordensreglene og tilpasset gjeldende rettspraksis.

### **Grilling**

Grilling med kull er ikke tillatt. Bruk av elektrisk- og gassgrill er tillatt ved hver egen boenhet.

### **Fellesområder**

Hver beboer har ansvar for at det er ryddig og i orden på fellesareal og uteområder. Beboerne i 2. etasje i 6-mannsboligene sørger for at heisene blir rengjort.

### **Avfall**

Sorter avfallet riktig. Glass og flasker, hageavfall og tomme malingsspann pakkes inn og kastes i dunkene for restavfall. Batterier, lyspærer og annet små-elektrisk utstyr kastes i rød boks.

## Vedtekter

for Blomsterlia Borettslag org nr 986 963 286

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. november 2005, og endret på ordinær generalforsamling den 4. april 2013 og senest endret den 30. april 2015, i tillegg endret ved ordinær generalforsamling den 11.mars 2020.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 en 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) Dette kan likevel bare skje til personer over 50 år.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
  - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, *varmepumper (endret 04.04.13)*, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Ansvaret omfatter også vedlikehold og ettersyn av ventilasjonsanlegget til de enkelte boliger. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Vedlikeholdet inkluderer også beising og vedlikehold av plattinger og balkong samt plater i tak over plattinger.

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, *samt vedlikehold og ettersyn av sentralavtrekk i hver enkelt leilighet (endret 30.04.15)*, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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



### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 3613

Blomsterlia Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Blomsterlia 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:

12. mars 2024 kl. 18:00, Rosenlund Grendehus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### 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. Forslag til vedtektsendring om alderskrav til andelseiere
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Blomsterlia 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Carsten Durban er foreslått.

---

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.

Forslag til vedtak

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. 3613 ÅRSRAPPORT.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

---

Sak 7

## Forslag til vedtektsendring om alderskrav til andelseiere

Forslag fremmet av:

Bettina Berg

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Vedtak krever 2/3 av avgitte stemmer. Av borettslaets vedtekter framgår 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (1) En andelseier har rett til å verdra sin andel. (2) Dette kan likevel bare skje til personer over 50 år. Dette innebærer at alle nye andelseiere må være over 50 år. Bestemmelsen har medført at alderssammensetningen blant andelseierne har blitt høy og i liten grad med en spredning i alderssammensetning. En av konsekvensene av dette er at rekruttering av andelseiere til styreverv, samt gjennomføring av dugnader og annet praktisk arbeid av andelseierne har vært vanskelig gjennomførbart.

Forslagsstiller er av den oppfatning at en viss reduksjon av kravet til alder for nye andelseiere over tid kan bidra til at alderssammensetningen blant andelseierne blir yngre, og de nevnte oppgavene som har vært vanskelige å gjennomføre blir lettere å gjennomføre. Forslagsstiller er også av den oppfatning at en mer spredt alderssammensetning vil være positivt for bomiljøet generelt.

Forslagstiller foreslår derfor at alderskrav i bestemmelse 2-2 (2) for nye andelseiere endres fra 50 år til 40 år.

Endring av vedtektsbestemmelsen 2-2 (2) krever videre godkjenning fra OBOS.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til vedtektsendring om alderskrav til andelseiere
- Mot Forslag til vedtektsendring om alderskrav til andelseiere

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vedtektenes bestemmelse 2-2 (2) om krav til alder for overtakelse av andel endres til følgende ordlyd: «Dette kan likevel bare skje til personer over 40 år.» 2. Iverksettelse av vedtaket krever godkjenning fra OBOS

2. Vedtektenes bestemmelse 2-2 (2) om krav til alder for overtakelse av andel endres til følgende ordlyd: «Dette kan likevel bare skje til personer over 45 år.» 2. Iverksettelse av vedtaket krever godkjenning fra OBOS

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carsten Durban

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Roar Tidemann

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lasse Syversen
- Tone Bergum

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Astrid Tasken
  - Vigdis Syversen
- 

Sak 9

## **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:

- Lasse Syversen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tone Bergum
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carsten Durban (2022-2024)	Skjellveien 15
Styremedlem	Bettina Berg (2022-2024)	Kreklingveien 12 B
Styremedlem	Andreas Ekstrøm (2023-2025)	Lillegaard 24
Varamedlem	Tone Bergum (2023-2024)	Rosenlund 4 B
Varamedlem	Lasse Syversen (2023-2024)	Rosenlund 2 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Lasse Syversen (2023-2024) Rosenlund 2 D

Varadelegert  
Tone Bergum (2023-2024) Rosenlund 4 B

### Valgkomiteen

Astrid Tasken (2023-2024) Rosenlund 10C

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [blomsterlia@styrerrommet.no](mailto:blomsterlia@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

Styret har postkasse hvor det er mulig å legge skriv til styret

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Blomsterlia Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Blomsterlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 98696328. Gnr. 203, bnr. 468 og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Borettslaget 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.

Blomsterlia Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

## Styrets arbeid

Det ble avholdt fire styremøter i 2023, hvor det totalt ble behandlet 26 saker.

Ordinær generalforsamling ble avholdt i mars.

Det har vært gjennomført flere befaringer på, i og rundt bygningsmassen.

Det ble i løpet av sommeren/høsten skiftet toppbord på verandaer, og byttet råtne bord der dette har vært nødvendig.

I forbindelse med dette arbeidet ble det oppdaget råte i svalegangen i øvre rekke, og her var både de brannisolerende gipsplatene og deler av bærende konstruksjoner ødelagt. Dette førte til at arbeidene ble mye mere omfattende enn det som var planlagt, men nødvendig for beboernes sikkerhet.

I tillegg har det vært utført malarbeider i forbindelse med utskiftningen. Grunnet sesongen vi går inn i, utsettes malarbeid til våren/sommeren 2024.

De som drifter løfteplattformene våre har varslet om at kritiske deler ikke lagerføres lenger og at det er på tide å bytte løfteplattformene i sin helhet. Dette kan medføre en ekstraavgift for borettslaget som styret må jobbe med den kommende tiden.

Styret vedtok å øke fellesutgiftene med 20% fra 01.01.2024 da det generelle prisnivået på faste utgifter har økt betydelig – spesielt de kommunale avgiftene.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak uforutsett vedlikehold av bygninger og drift av heis. Kommunale avgifter økte også mer enn budsjettert, med ca. 20%.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fastrenteavtale på IN-lånet, som ble aktivert senere enn forutsett.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

Det er ikke budsjettet med større vedlikehold i 2024, kun utgifter til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Det er budsjettet med en økning i kommunale avgifter på 10%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blomsterlia Borettslag. Total økning 10,5%.

### Lån

Blomsterlia Borettslag har følgende lån:  
IN-lån i Husbanken med flytende rente, 2,97% nominell rente  
Obos banken med flytende rente, 6,2% og restløpetid 8,5 år  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert med 5,3% i 2024  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blomsterlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blomsterlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 til 2023 årsrapport for Blomsterlia Borettslag. Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. 3879 ÅRSRAPPORT.pdf





### 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, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

**BLOMSTERLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 963 286, KUNDENR. 3613**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>431 983</b>	<b>387 814</b>	<b>431 983</b>	<b>198 631</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	44 484	344 434	301 000	460 645
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-276 988	-300 126	-301 000	-328 000
Innsk. øremerk. bankkto	-848	-139	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-233 352</b>	<b>44 169</b>	<b>0</b>	<b>132 645</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>198 630</b>	<b>431 983</b>	<b>431 983</b>	<b>331 276</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	375 142	595 919
Kortsiktig gjeld	-176 512	-163 936
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>198 630</b>	<b>431 983</b>

**BLOMSTERLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 963 286, KUNDENR. 3613**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		326 486	307 711	307 668	332 280
Innkrevde felleskostnader	2	1 157 256	1 102 200	1 157 332	1 388 720
Andre inntekter		0	15 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 483 742</b>	<b>1 425 111</b>	<b>1 465 000</b>	<b>1 721 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 500	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-6 750	-4 750	-5 000	-7 200
Forretningsførerhonorar		-92 500	-88 775	-94 000	-98 050
Konsulenthonorar		0	-513	-2 000	-2 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	6	-352 812	-150 286	-100 000	-110 000
Forsikringer		-95 021	-73 890	-95 500	-105 000
Kommunale avgifter	7	-375 016	-304 677	-320 000	-407 000
Energi/fyring		-17 450	-18 738	-13 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 132	-146 919	-151 000	-165 000
Andre driftskostnader	8	-113 027	-105 900	-114 800	-126 625
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 302 188</b>	<b>-990 928</b>	<b>-992 000</b>	<b>-1 135 355</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>181 554</b>	<b>434 183</b>	<b>473 000</b>	<b>585 645</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>181 554</b>	<b>434 183</b>	<b>473 000</b>	<b>585 645</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	3 907	1 484	0	0
Finanskostnader	10	-140 977	-91 233	-172 000	-125 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-137 070</b>	<b>-89 749</b>	<b>-172 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>44 484</b>	<b>344 434</b>	<b>301 000</b>	<b>460 645</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		44 484	344 434		

**BLOMSTERLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 963 286, KUNDENR. 3613**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	30 771 314	30 771 314
Tomt		3 690 000	3 690 000
Andre varige driftsmidler	12	464 246	464 246
Miljøbankkonto, øremerket		40 011	28 013
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 965 571</b>	<b>34 953 573</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		16 582	39 271
Andre kortsiktige fordringer	13	1 051	46
Driftskonto OBOS-banken		320 100	451 185
Sparekonto OBOS-banken		37 410	105 418
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>375 142</b>	<b>595 919</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 340 714</b>	<b>35 549 493</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Annen egenkapital	14	19 481 495	19 437 011
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 484 095</b>	<b>19 439 611</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 944 683	4 221 671
Borettsinnskudd	16	11 696 400	11 696 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	39 024	27 874
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 680 107</b>	<b>15 945 945</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	6 236
Påløpte renter		63 074	34 008
Påløpte avdrag		112 053	119 974
Påløpte kostnader		1 385	3 718
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>176 512</b>	<b>163 936</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **35 340 714** **35 549 493**

---

Pantstillelse	18	35 579 000	35 579 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.02.2024  
Styret i Blomsterlia Borettslag

Carsten Durban/s/

Andreas Ekstrøm/s/

Bettina Berg/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**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 skattetrekkkonto 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	1 157 256
Kapitalkostnader på IN-lån	322 701
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 785
Overført til kapitalkostnader	-326 486
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 157 256</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-228 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 927
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 160
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-352 812</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-61 952
Kommunale avgifter	-313 064
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-375 016</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 502
Lyspærer og sikringer	-663
Vaktmestertjenester	-81 625
Andre fremmede tjenester	-322
Trykksaker	-1 200
Andre kontorkostnader	-686
Bank- og kortgebyr	-2 423
Velferdskostnader	-3 608
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-113 027</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 067
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 840
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 907</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-105 890
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 087
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-140 977</b>

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

Kostpris 2005	30 759 000
Rekkverk 2008	12 314
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>30 771 314</b>

Tomten er eid.

Gnr.203/bnr.468

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Radonbrønner (avskrives ikke)	
Tilgang 2018	274 500
Tilgang 2019	189 746
	464 246
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>464 246</b>



**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 051
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 051</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 556 221
Egenkapital fra IN tidligere	15 459 952
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-8 534 678
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>19 481 495</b>

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-boligkreditt (tidl.OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	322 730	
Nedbetalt i år	56 392	
		-620 878

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 1,83 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-22 880 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 875 647	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	220 596	
Nedbetalt tidligere, IN	15 459 952	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 323 805
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 944 683</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-11 696 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 696 400</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-39 024
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-39 024</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 696 400
Pantelån	3 944 683
Påløpte avdrag	112 053
Bregnede IN-forpliktelser	6 925 274
<b>TOTALT</b>	<b>22 678 410</b>

Bygninger	30 771 314
Tomt	3 690 000
<b>TOTALT</b>	<b>34 461 314</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 891770. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Installering av 13 stk radonvifter
2019 - 2019	Nye boddører, april
2018 - 2019	Installering av radonbrønner
2017 - 2017	Maling av fasader

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 3613 Selskapsnavn: Blomsterlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Blomsterlia Borettslag

---

Møtedato: 12.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Rosenlund Grendehus

Til stede: 16 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siri Jordal Iversen.

Møtet ble åpnet av Carsten Durban.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Carsten Durban foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

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

Som fører av protokoll ble Siri Jordal Iversen foreslått. Som protokollvitne ble

Anne Marie Arnevig foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 80 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 6. Forslag til vedtektsendring om alderskrav til andelseiere

Saksframstilling:

Vedtaket krever 2/3 av avgitte stemmer. Av borettslaets vedtekter framgår 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (1) En andelseier har rett til å verdra sin andel. (2) Dette kan likevel bare skje til personer over 50 år. Dette innebærer at alle nye andelseiere må være over 50 år. Bestemmelsen har medført at alderssammensetningen blant andelseierne har blitt høy og i liten grad med en spredning i alderssammensetning. En av konsekvensene av dette er at rekruttering av andelseiere til styreverv, samt gjennomføring av dugnader og annet praktisk arbeid av andelseierne har vært vanskelig gjennomførbart.

Forslagsstiller er av den oppfatning at en viss reduksjon av kravet til alder for nye andelseiere over tid kan bidra til at alderssammensetningen blant andelseierne blir yngre, og de nevnte oppgavene som har vært vanskelige å gjennomføre blir lettere å gjennomføre. Forslagsstiller er også av den oppfatning at en mer spredt alderssammensetning vil være positivt for bomiljøet generelt.

Forslagsstiller foreslår derfor at alderskrav i bestemmelse 2-2 (2) for nye andelseiere endres fra 50 år til 40 år.

Endring av vedtektsbestemmelsen 2-2 (2) krever videre godkjenning fra OBOS.

Forslagsstiller: Bettina Berg

Forslag til vedtak:

a) Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til vedtektsendring om alderskrav til andelseiere
- Mot forslag til vedtektsendring om alderskrav til andelseiere

b) Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vedtektenes bestemmelse 2-2 (2) om krav til alder for overtagelse av andel endres til følgende ordlyd: «Dette kan likevel bare skje til personer over 40 år» Iverksettelse av vedtaket krever godkjenning fra OBOS.

2. Vedtektenes bestemmelse 2-2 (2) om krav til alder for overtagelse av andel endres til følgende ordlyd: «Dette kan likevel bare skje til personer over 45 år» Iverksettelse av vedtaket krever godkjenning fra OBOS.

**Vedtaket: 7 stemmer for og 10 stemmer mot endring av vedtekter. Forslag falt.**

---

**7. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Carsten Durban foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Kjell Roar Tidemann foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 1 år, ble Lasse Syversen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Tone Bergum foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Lasse Syversen

Varadelegert Tone Bergum

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Astrid Tasken og Vigdis Syversen

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

-----  
Møtet ble hevet kl.: 18:19. Protokollen signeres av:

Møteleder	Carsten Durban/s/
Fører av protokollen	Siri Jordal Iversen/s/
Protokollvitne	Anne Marie Arnevig/s/



**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Carsten Durban	Skjellveien 15	2024-2026
Styremedlem	Andreas Ekstrøm	Lillegaard 24	2023-2025
Styremedlem	Kjell Roar Tidemann	Rosenlund 8D	2024-2026

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/468/0**

Bruksnavn		Beregnet areal	5 295.8
Etablert dato	13.07.1993	Historisk oppgitt areal	5 295.4
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BLOMSTERLIA BORETTSLAG	986963286	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	13.08.2013	13.08.2013		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	13.07.1993			

**Teiger**

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	02.03.1998	5 295.8	

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23728095	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
23728109	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
23728117	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
23728125	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
23728133	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

**Bygning 23728095: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	402.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	402.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.03.2004	31.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	06.09.2004	17.09.2004
TB - Tatt i bruk	14.10.2005	23.09.2005

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	201.0	0.0	201.0	0.0
H02	3	201.0	0.0	201.0	0.0

**Bygning 23728109: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	402.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	402.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.03.2004	31.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	06.09.2004	17.09.2004
TB - Tatt i bruk	14.10.2005	23.09.2005

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	201.0	0.0	201.0	0.0
H02	3	201.0	0.0	201.0	0.0

**Bygning 23728117: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	402.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	402.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.03.2004	31.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	06.09.2004	17.09.2004
TB - Tatt i bruk	14.10.2005	23.09.2005

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	201.0	0.0	201.0	0.0
H02	3	201.0	0.0	201.0	0.0

**Bygning 23728125: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	268.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	268.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.03.2004	31.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	06.09.2004	17.09.2004
TB - Tatt i bruk	14.10.2005	23.09.2005

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	134.0	0.0	134.0	0.0
H01	2	134.0	0.0	134.0	0.0

**Bygning 23728133: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	268.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	268.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.03.2004	31.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	06.09.2004	17.09.2004
TB - Tatt i bruk	14.10.2005	23.09.2005

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	134.0	0.0	134.0	0.0
H01	2	134.0	0.0	134.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rosenlund	2A		1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	2B		1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	2C		1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	2D		1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	2E		1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	2F		1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	4A		1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	4B		1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	4C		1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	4D		1617 FREDRIKSTAD

---

Rosenlund	4E	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	4F	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	6A	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	6B	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	6C	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	6D	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	6E	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	6F	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	8A	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	8B	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	8C	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	8D	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	10A	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	10B	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	10C	1617 FREDRIKSTAD
Rosenlund	10D	1617 FREDRIKSTAD





# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rosenlund 4F, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/468/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-08-28



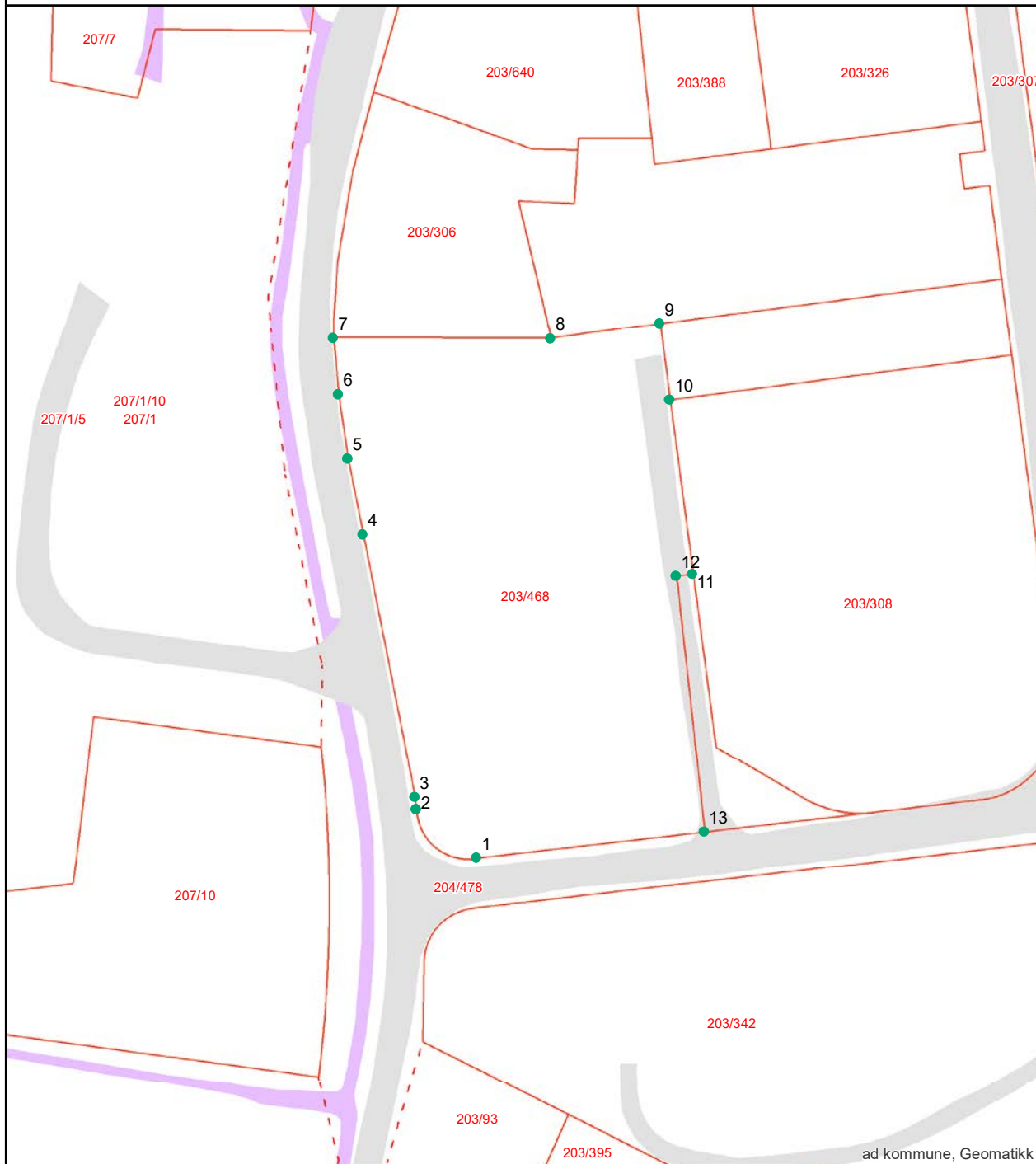
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5295.8		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567312.15756	612079.758183	Ikke spesifisert	16.17	Umerket		Totalstasjon	14	9.398
2	6567321.09172	612068.665304	Ikke spesifisert	2.15	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6567323.23016	612068.452235	Ikke spesifisert	49.12	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6567371.39381	612058.916947	Ikke spesifisert	14.16	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6567385.26515	612056.159682	Ikke spesifisert	11.86	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6567396.99477	612054.468813	Ikke spesifisert	10.39	Umerket		Totalstasjon	14	2.73588545702e+11
7	6567407.33758	612053.535353	Ikke spesifisert	39.83	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6567407.28811	612093.351313	Ikke spesifisert	20.12	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6567409.96995	612113.280969	Ikke spesifisert	14.13	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6567395.97433	612115.1061	Ikke spesifisert	32.14	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6567364.1161	612119.275967	Ikke spesifisert	3.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6567363.72712	612116.300372	Ikke spesifisert	47.08	Umerket		Totalstasjon	14	0
13	6567316.94993	612121.405225	Ikke spesifisert	41.95	Umerket		Totalstasjon	14	0

side: 1



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

## Eiendomsrapport for 203 / 468 / 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 eiendoms grensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttorning	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



# Grunnkart med ortofoto



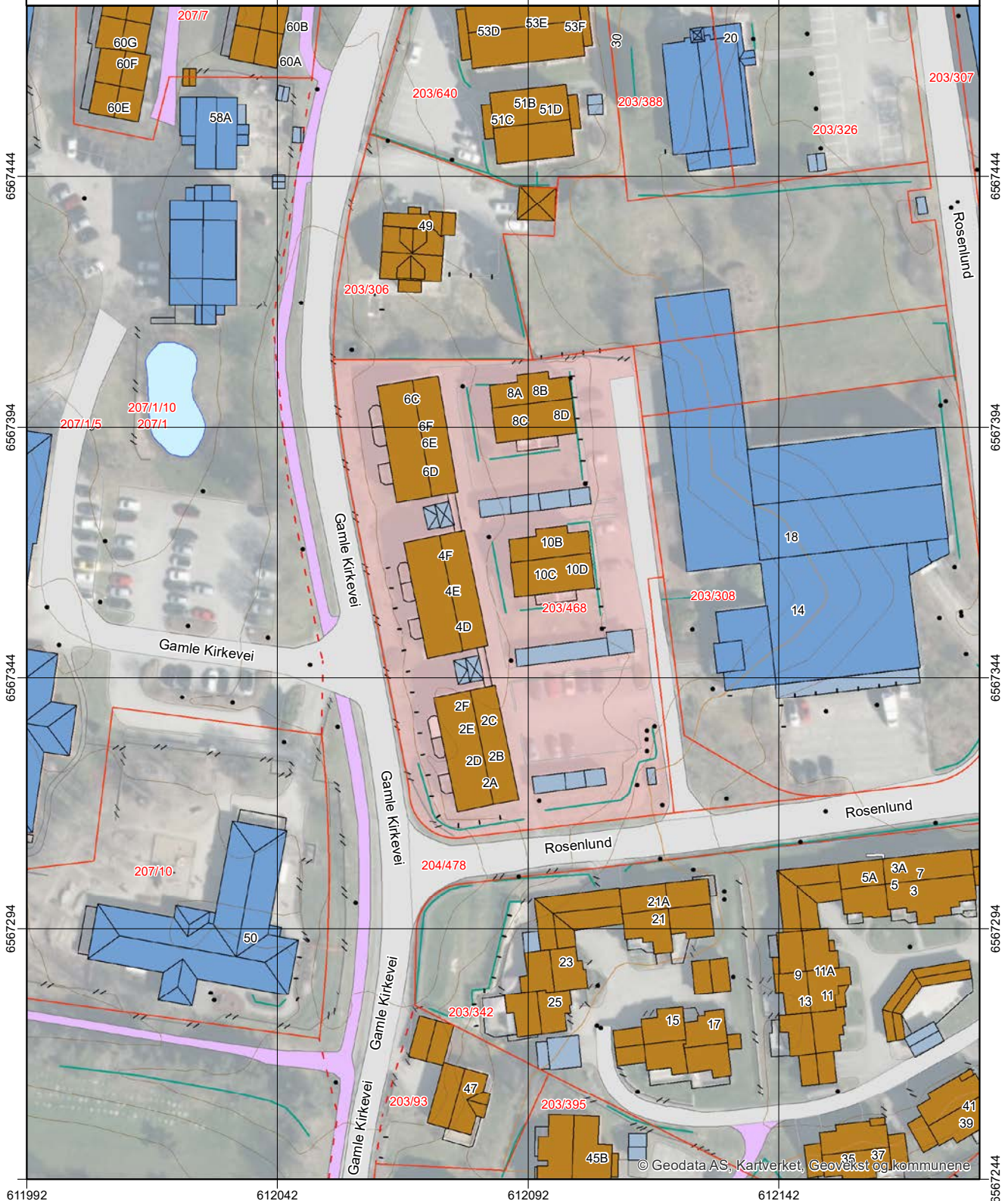
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rosenlund 4F, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/468/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransdato: 2024-08-28



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





**FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
**Fredrikstad brannvesen**

**Megleropplysninger**

Fredrikstad, 02.09.2024

**Til informasjon!**

Eiendom: 203/468/0/0 – Rosenlund 4 F

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

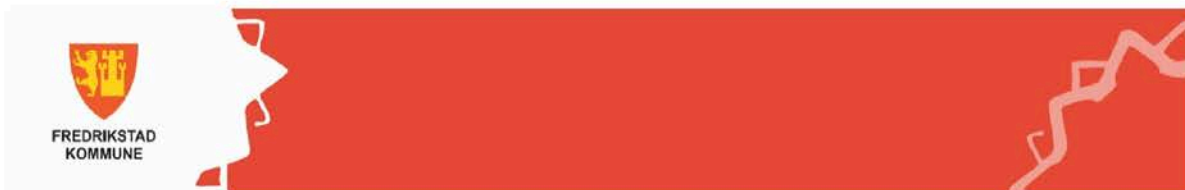
Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*

Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 02. september 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 203 Bruksnr.: 468 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0  
Adresse: Rosenlund 4F, 1617 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte kartemaer 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



NIPAS AS

Postboks 32  
1664 Rolvsøy

Deres referanse

Vår referanse  
2004/3771-90747/2005-HANS  
-22-

Klassering  
203/468

Dato  
14.10.2005

**Ferdigattest**

Jf. plan- og bygningsloven § 99

SCANNET

**Delegert vedtak**

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.  
1873/05

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 20.09.05, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: **Rosenlund 2-10, Sentrum**  
Gnr. 203                      Bnr. 468

**Arbeidets art: Nybygg 3 stk. 6-mannsboliger og 2 stk. 4-mannsboliger (seniorboliger)**

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

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

Med hilsen

Thomas Hansen  
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS

Postboks 1113 1510 Moss

Bygnings- og reguleringsavdelingen  
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00                      Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 50                      Bankkonto: 5122 05 77000



# Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	203	468				
Adresse				Postnr	Poststed	
Gamle Kirkevei 51 ( Rosenlund 2-10 )				1617	Fredrikstad	

**Det anmodes om**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

**Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?**

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
1873/05	14/10-05

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

**Energiforsyning**

Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input checked="" type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen
		<input type="checkbox"/> Ikke relevant

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	4 - 4	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS og NIPAS AS

Dato: 20/9/05 Underskrift: *Tore W. Wilsen*

Gjentes med blokkbokstaver  
*Tore W. WILSEN*

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEARKIVET

SAKSNR. 2004/3771-1 LØPENR. 83787/2005

KASS. ÅR KOPI

SAKSBEH. HANS

22 SEPT. 2005

ARKIV DATO/SIGN

ARKIVDEL KAR-GBN-4

KLASSERING 203/468 L42



NIPAS AS

Postboks 32  
1664 Rolvsøy

Deres referanse

Vår referanse

2004/3771-80892/2005-HANS

Klassering

203/468

Dato

14.09.2005

-20-

### Midlertidig brukstillatelse

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

### Delegert vedtak

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.  
1661/05

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 13.09.05 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

**Adresse: Rosenlund 2-10, Sentrum**  
**Gnr. 203                      Bnr. 468**

**Arbeidets art: Nybygg 3 stk. 6-mannsboliger og 2 stk 4-mannsboliger (seniorboliger)**

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket med unntak av heisene.

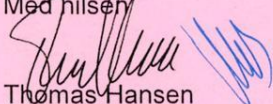
I følge kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende, NIPAS AS, er det registrert følgende mangler:

- Sluttkontroll av heisanlegg

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.10.05

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

Med hilsen

  
Thomas Hansen  
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Perspektiv Eiendomsutvikling AS    Postboks 1113    1510    Moss

Bygnings- og reguleringsavdelingen  
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00                      Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 50                      Bankkonto: 5122 05 77000

# Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr 203	Bnr 468	Festentr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Gamle Kirkevei 51 ( Rosenlund 2-10 )				Postnr 1617	Poststed Fredrikstad

**Det anmodes om**

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

**Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?**

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 22.09.05

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

PLAN- OG MILJØ  
BYGN- OG REG. AVDELING

SAKSNO.	BEHANDL.DATO
1661/05	14/9-05

**Gjenstående arbeider**

Anqi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Sluttkontroll av heisanlegg, 2 stk	16.09.05.	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 22.09.05.

**Energiforsyning**

Oppvarming	Energikilde		
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input checked="" type="checkbox"/> Varmepumpe	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass	
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme	
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen	

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 3	<input type="checkbox"/>

**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS og NIPAS AS

Dato Underskrift  
13/9-05 *[Signature]*

Gjentas med blokkbokstaver  
*TOMMILSEN*

**FREDRIKSTAD KOMMUNE** 19  
KOMMUNEARKIVET

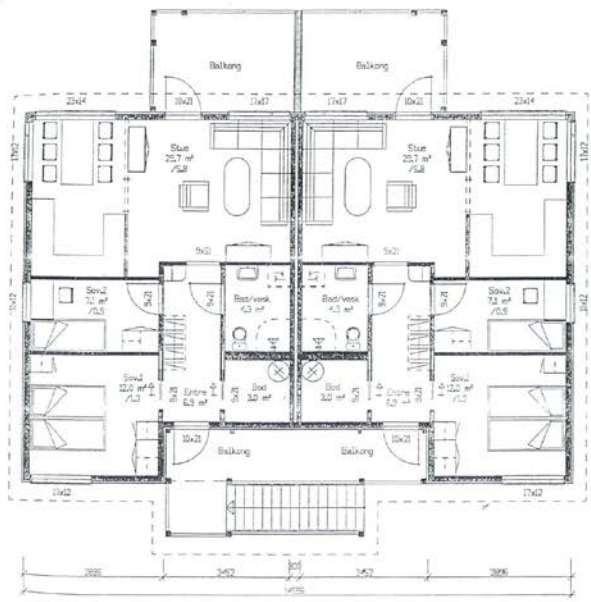
SAKSNO. 2004/3771 LØPENR. 80876/2005  
KASS ÅR KOPI

SAKSBEH. 14 SEPT. 2005 ARKIV DATOSIGN

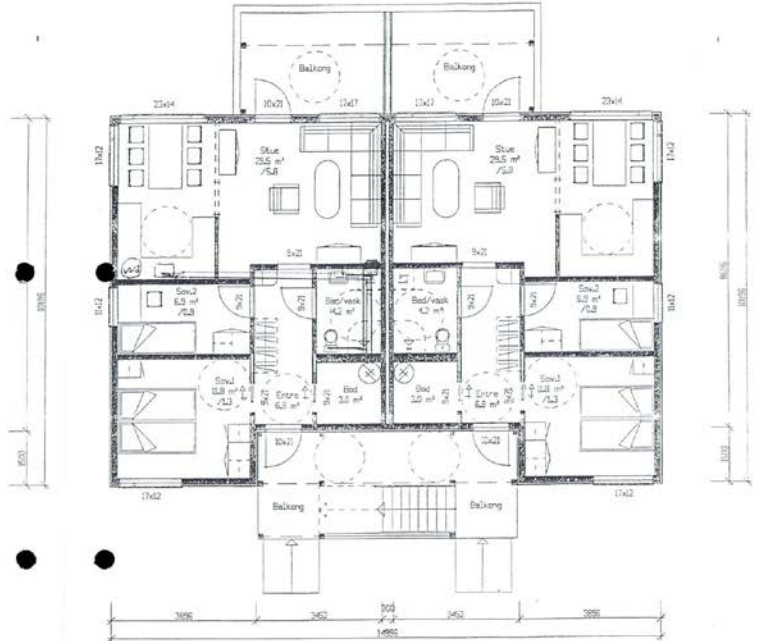
HANS ARKIVDEL KAR. GBN. A

KLASSERING 203/468 L42

33



Plan 2. etasje



Plan 1. etasje

Denne tegning er Tega Byggeselskaps AS sine eiendoms og må ikke benyttes, utleies eller gjøres uten skriftlig tillatelse. jnr. L19 til OPPLYSNING TIL KJØPERE

A 12/21/04 Korr. 01

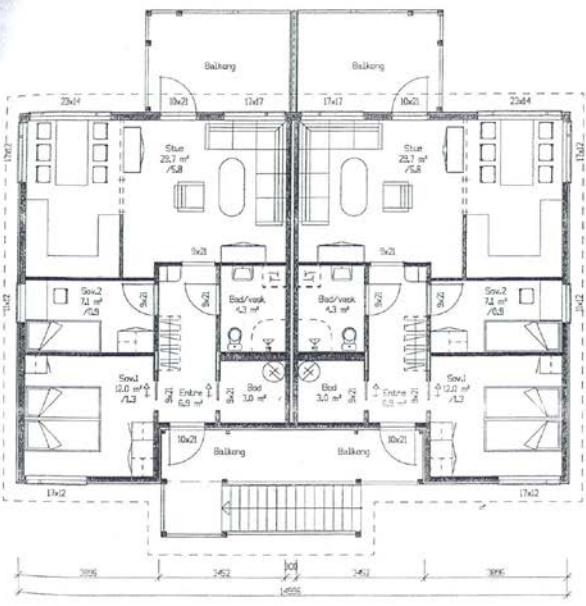
**PERSPEKTIV**  
EIENDOMSUTVIKLING

Tilgjengelig  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
Postboks 113, 1510 MOSS  
Borgerhus, Gvn/Bvn/2bn  
Nus 2E, Rosenlund, Fredrikstad  
203/468

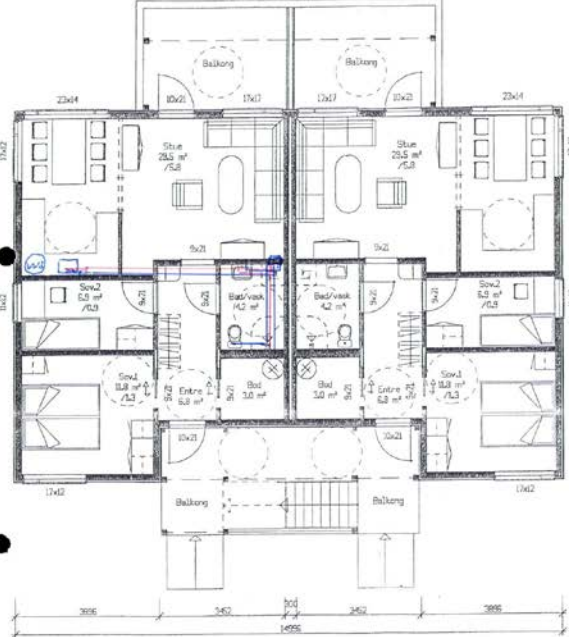
Huslyst 2E  
Planleggning  
Målestokk 1 : 100 Dato 30.01.04  
Tegn 5012 - 502 A Stupe 01

**TEGA**  
Byggeselskap AS  
Prestebakke 27, 038 Brunstad  
Trafikk 02 24 55 8  
Telefax 02 24 55 8  
http://www.tega.no

33



Plan 2. etasje



Plan 1. etasje

Denne tegning er Tegneregistrering AS sin eiendom og må ikke benyttes, utveksles eller gjøres om uten tillatelse. 24. LOV OM OPPHÅVSTETT TIL ANBEVDK A 12.03.04 Korr. 03

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltaksnavn Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 7113, 1510 MOSS Byggesaksnr. 160/03-24 Hus 2E, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Hus type 2E Planetegning Målestokk 1 : 100 Tegn 5012 - 502 A	Dato 30.03.24 Skisse 03	<b>ESRA</b> Byggesjefektoring AS Sandnessveien 30, Sagde 3A Postboks 372, 2201 Skjerve Telefon 02 24 25 00 Telefax 02 24 25 01 http://www.esra.no
	<small>© 2024 ESRA</small>			

**Leilighet 2. etasje**

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	66,6	x 1,0	66,6	66,6
Sum 1. m <sup>2</sup>	67		67	67

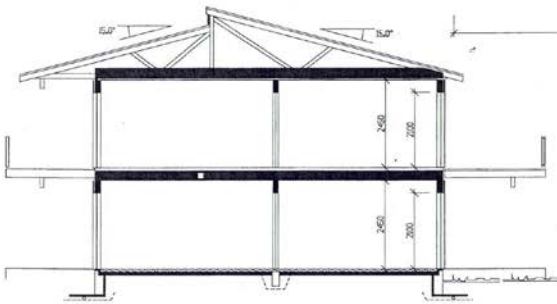
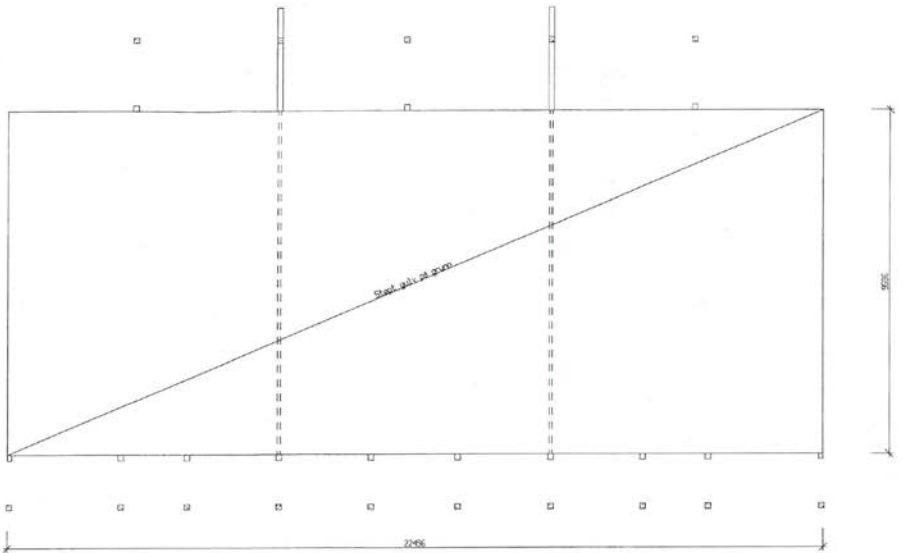
Bolig Areal (BQA) 62,8

**Leilighet 1. etasje**

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	66,4	x 1,0	66,4	66,4
Sum 1. m <sup>2</sup>	66		66	66

Bolig Areal (BQA) 62,5



PLANLAGGINGS- og TEGNING  
 PERSPEKTIV EIENDOMSUTVIKLING  
 04/0416 25.03.04

Denne tegning er Tegn Byggesjefordring AS sin eiendom og må ikke kopieres, endres eller gjøres om uten skriftlig samtykke. jf. LOV OM OPPHavsrett TIL ANDRETS

A 12.01.04 Uendret dj

**PERSPEKTIV**  
 EIENDOMSUTVIKLING

Tilråderens  
 Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
 Postboks 1113, 1510 MOSS  
 Byggesaks. Gr./Br./Oslo  
 Hus 39, Rosenlund, Fredrikstad  
 203/468

Hus type 38  
 Skilt, Arealer og golv på grunn  
 Målestokk 1 : 100 Dato 30.01.04  
 Tegn nr 5009-501 A Signu dj

**TEGRA**  
 Byggetegningskontor  
 Sandnessveien 2A  
 Postboks 371, 230 Brønnøysund  
 Telefon 02 24 65 81  
 Telefax 02 24 65 81  
 http://www.tegra.no

© 2004 TEGRA



PÅLØST AV TILBYGGING  
 TIL EN AV BYGGING  
 BYGGING OG BYGGING  
 BYGGING BYGGING  
 04/6416 250304

Dette tegning er Tegn Byggesjaktering AS da stenen og et lite bevis, andre eller gjenstander som skilte avvik.

A. 12.03.04. Korn. 01

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltaksnavn Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Dyggelien, 0607/0607/0607 Hus 3B, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Husstype 3B Plan 1. etasje Målestokk 1 : 100 Tegning 5009-502 A	Dato 29.01.04 Signa 01	<b>TEBRA</b> Tegningsselskap AS Skarvevollveien 20, 2300 Sandnessjøen Postboks 307, 2308 Brønnøysund Telefon 02 24 55 2 Telefax 02 24 55 3 http://www.tebra.no
	© 2004 TEBRA Eiendomsutvikling AS			



FREDRISTAD FAMILIE  
 PÅS 1510 MOSS  
 BYGG- OG FREDRISTAD  
 07/04/16 25.03.01

Denne tegning er Tegn Byggesjeførelse AS sin eiendoms og må ikke benyttes, endres eller gjøres om uten skriftlig samtykke. 24.10.14 OM OPPAVSRETTELE ANSPRØK

A 12.01.04 Kinn, dj

**PERSPEKTIV**  
 EIENDOMSUTVIKLING

Tiltaksnavn  
 Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
 Postboks 113, 1510 MOSS  
 Byggesjef, Byggesjeførelse AS  
 Hus 3B, Rosenlund, Fredrøstad  
 203/468

Husstype 3B  
 Plan 2. etasje  
 Målestokk 1 : 100 Dato 30.10.04  
 Tegning 5009-503 A Stgnd dj

**TEGRA**  
 Byggesjeførelse AS  
 Buskstrømsveien 2A  
 Postboks 377, 2318 Brunsvik  
 Telefon 02 24 55 28  
 Telefax 02 24 55 33  
 http://www.tegra.no





Fasade Øst



Fasade Nord

Denne tegning er Tegn- og Tegningstjeneste AS sin eiendom og må ikke kopieres, endres eller gjennnes uten skriftlig samtykke. Det LØY EN OPPAVIKTET TIL ANDERE

A 12.03.04 Korr. d3

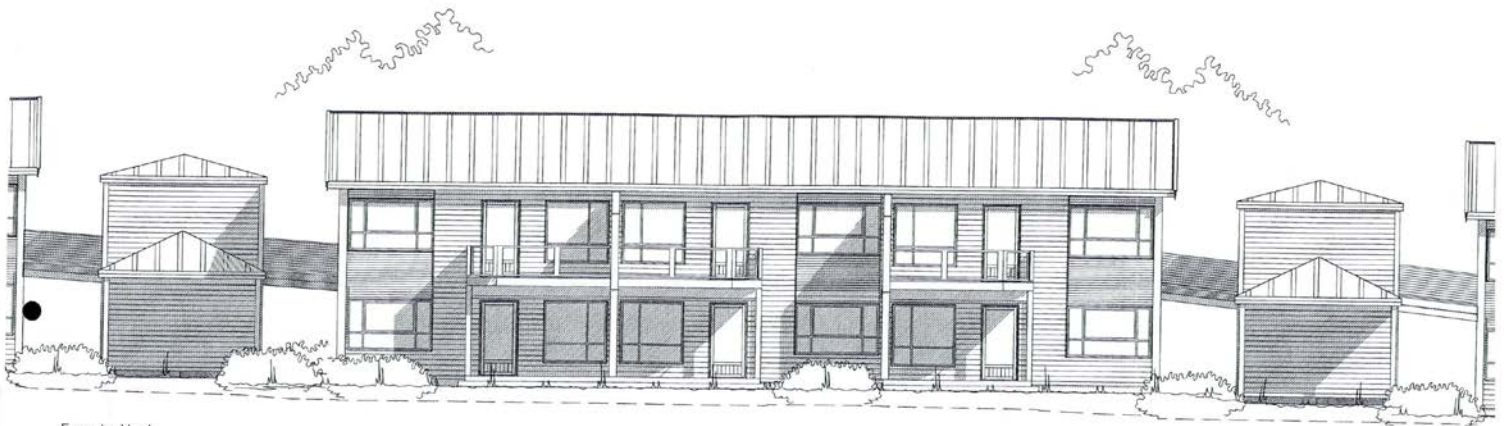
**PERSPEKTIV**  
EIENDOMSUTVIKLING

Tilbestiller  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
Postboks 1113, 1510 MOSS  
Byggesaksnr. 09/09v/09v  
Hus 3B, Rosenlund, Fredrikstad  
203/468

Huslype 3B  
Fasade Øst og Nord  
Målestokk 1 : 100  
Dato 30.06.04  
Sjette 5009-504 A  
Stype d3

**TEGRA**  
Byggetekniske tegninger  
Postboks 202, 238 Brunsvik  
Lindero 02 24 55 8  
Telefax 02 24 55 8  
http://www.tegra.no

04/0416 25.03.04



Fasade Vest



Fasade Ser

FREDRIGSTAD KOMMUNE  
 PLAN- OG BYGGERIS  
 ETTER- OG REVISJONSDOKUMENT  
 DATUM: 01/04/16  
 25.03.01

Denne tegning er Tegra Byggesjaktering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jf. LOV OM OPPHavsRETTE TIL ANSVOR: 11/12/2008

A 1223/04 Korr. d1

**PERSPEKTIV**  
 EIENDOMSUTVIKLING

Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
 Postboks 1113, 1510 MOSS  
 Byggesaker, Grv./Brv./Etus  
 Hus 3B, Rosenlund, Fredrikstad  
 2037468

Hus type 3B  
 Fasade Vest og Ser  
 Målestokk 1 : 100  
 Dato: 30.09.04  
 Tegning: 5009 - 505 A  
 Styre: dj

**TEGRA**  
 Byggesjaktering AS  
 Besøksveien 2A  
 Postboks 302, 2301 Brønnøysund  
 Telefon 02 34 02 00  
 Telefax 02 34 02 00  
 http://www.tegra.no

Løilighet 2. etasje

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealet (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt. BA	BA	BRA-K
Hovedplan	66,6	x 1,0	66,6	66,6
Sum 1. m <sup>2</sup>	67		67	67

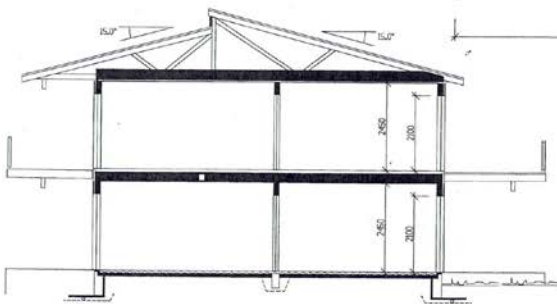
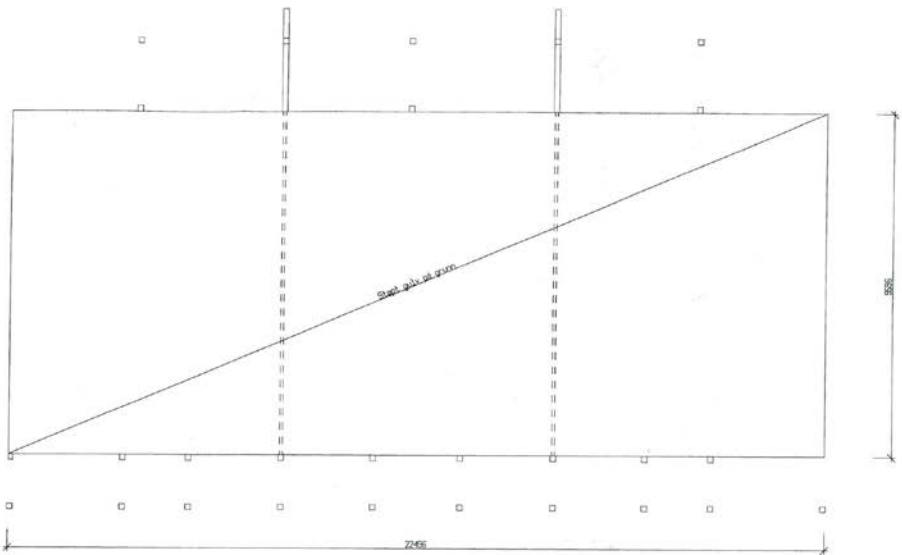
Boligt Areal (BDA) 62,8

Løilighet 1. etasje

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealet (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt. BA	BA	BRA-K
Hovedplan	66,4	x 1,0	66,4	66,4
Sum 1. m <sup>2</sup>	66		66	66

Boligt Areal (BDA) 62,5



TEGRA BYGGPROJEKTERING AS  
 PERSPEKTIV EIEENDOMSUTVIKLING AS  
 04/6416 25.03.21

Denne tegning er Tegra Byggprosjektering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjøres om uten skriftlig samtykke. Art. 107 OM OPPAVISNING TIL ANDRE

A 128304 Lindstøl d)

**PERSPEKTIV**  
EIEENDOMSUTVIKLING

Tilskaffer:  
 Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
 Postboks 113, 1510 MOSS  
 Sognsveien, 602/800-1513  
 Hus 3A, Rosenlund, Fredrikstad  
 203/468

Husstype 3A  
 Snitt, Arealer og gulv på grunn  
 Målestokk 1 : 100  
 Dato 25.03.21  
 Tegning 5008-501 A  
 Signu d)

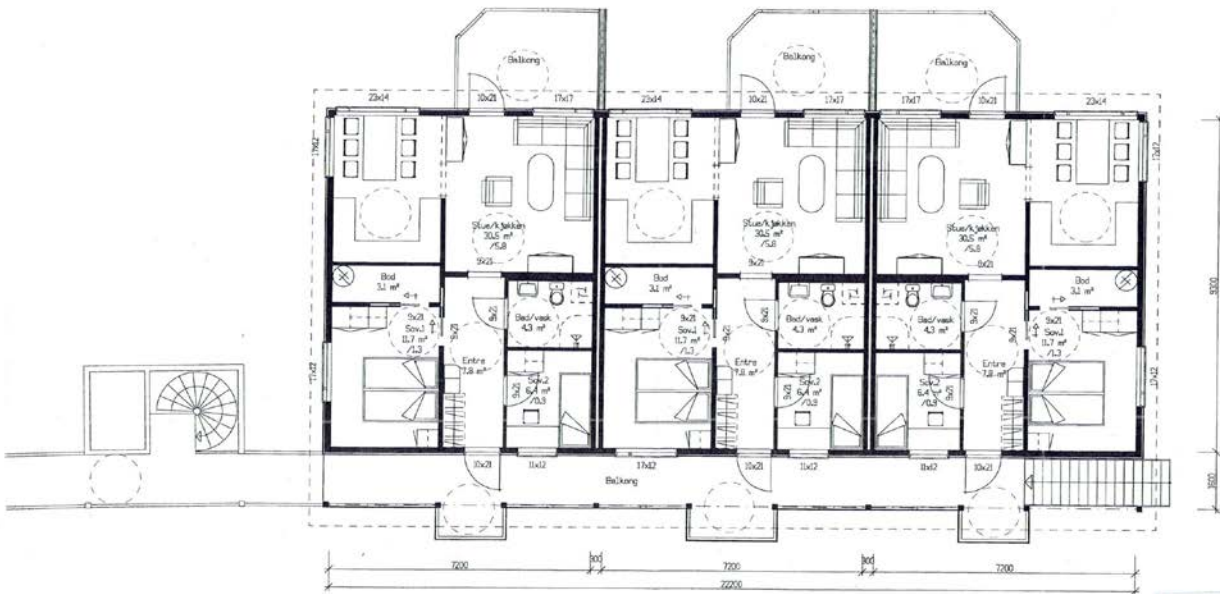
**TEGRA**  
 BYGGPROJEKTERING AS  
 Bredtandveien 10, 1401  
 Postboks 372, 2301 Brunvoll  
 Telefon 02 31 55 88  
 Telefax 02 31 55 88  
 Mail: info@tegra.no



04/0416 25.03.01

Denne tegning er tegnet byggeskikk for et eller flere etasjer og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. JUS LOV OG OPPHVSRETT ILL ANDRE

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	1131 skolestr. 1 Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Byggesaks. Gnr./Mnr./Bnk Hus 3A, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Huslype 3A Plan 1. etasje Målestokk 1 : 100 Tegning 5008-502 A	A 12.03.04 Kom. d1 <b>TEGRA</b> Byggesaksbehandling AS Sandnessveien 10, 1310 Postboks 322, 238 Brunsvold Telefon 02 21 55 00 Telefaks 02 21 55 30 <a href="http://www.tegra.no">http://www.tegra.no</a>
	Dette er en tegning som er utarbeidet av Perspektiv Eiendomsutvikling AS. Den er utarbeidet i henhold til gjeldende regelverk og kan avvike fra det som faktisk er utført.		Tegning 5008-502 A Tegning d1



FREDRISTAD HUSBYGGERI  
 PÅ 231-033 888-07  
 NETT: 200 000 000 000  
 04/0416 25.03.07

Denne tegning er Tegn Byggesjaktering AS sin eiendom og må ikke kopieres, endres eller gjøres om uten skriftlig samtykke. JAK LOY OG OPPMÅSSETT TE ANSVAR

**PERSPEKTIV**  
 EIENDOMSUTVIKLING

Tittelbladet  
 Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
 Postboks 113, 1510 MOSS  
 Byggeskema, Kjøp, Øst/Sør Øst  
 Hus 3A, Rosenlund, Fredrikstad  
 203/468

Husstype	3A
Plan	2. etasje
Målestokk	1 : 100
Dato	29.04.04
Signatur	5008 - 503 A

A. 12.03.04 Korr. 07

**EGRA**  
 PUGGPROSJEKTERING AS  
 Fredrikstad, Øst/Sør Øst  
 Postboks 371, 2300 BRENDØ  
 Telefon 02 34 95 88  
 Telefax 02 24 95 88  
 Htt://www.egr.no



PROSJEKTETS FORHOLDNING  
 TIL PLAN- OG REGULERING  
 SVAR PÅ SPØRSMÅL  
 04/0116 25.03.04

Denne tegning er Tegn Byggesjeføring AS sine eiendoms og arkitektoniske løsninger, med mindre annet er uttrykkelig nevnt. Jf. Lov om Opphavsrett til Åndsverk. A. 02.04. Korn. dj

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltakshaver Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 113, 1510 MOSS Byggesaken, Grenakerveien 2 Hus 3A, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Husstype 3A Fasade Øst og Nord Målestokk 1 : 100 (dato 20.03.04) Tegnet 5008-504 A Signa dj	<b>TEGRA</b> Byggesjeføring AS Sjøstrandveien 30, 2388 Brunvoll Postboks 207, 2388 Brunvoll Telefon 02 24 35 00 Telefax 02 31 95 00 http://www.tegra.no <small>© Teck Design Services</small>
--	--	--	--



FREEMESTER FOR MÅLINGER  
 PÅLØST FOR KUNDE  
 EVIDENS - ENG. TEGNINGSBOK  
 046416 252304

Denne tegning er Tegnebyråeggeting AS sin eiendom og må ikke kopieres, males eller gjøres om uten skriftlig samtykke. Jf. LOV OM OPPHÅVRETT TIL ÅBNEVERK

A 122104 Korn. d1

**PERSPEKTIV**  
 EIENDOMSUTVIKLING

Tilsvarende:  
 Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
 Postboks 1113, 1500 MOSS  
 Byggesaks. Gnr./Bnr./G224  
 Hus 3A, Rosenlund, Fredrikstad  
 203/468

Hustype 3A  
 Fasade Vest og Sør  
 Målestokk 1 : 100  
 Dato 21.01.04  
 Tegner 5008-505 A  
 Stiga d1

**TEGRA**  
 Tegnebyråeggeting AS  
 Skolestrasse 24  
 Postboks 20, 2300 Sandnessjøen  
 Telefon 02 24 95 88  
 Telefax 02 24 95 88  
 http://www.tegra.no

© Edda Design System

**Løilighet 2. etasje**

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	FakL	BA	BRA-K
Hovedplan	66,6	x 1,0	66,6	66,6
Sum 1. m <sup>2</sup>	67		67	67

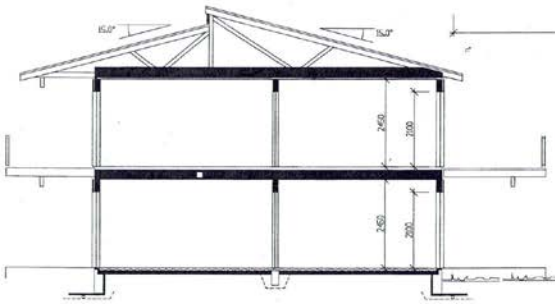
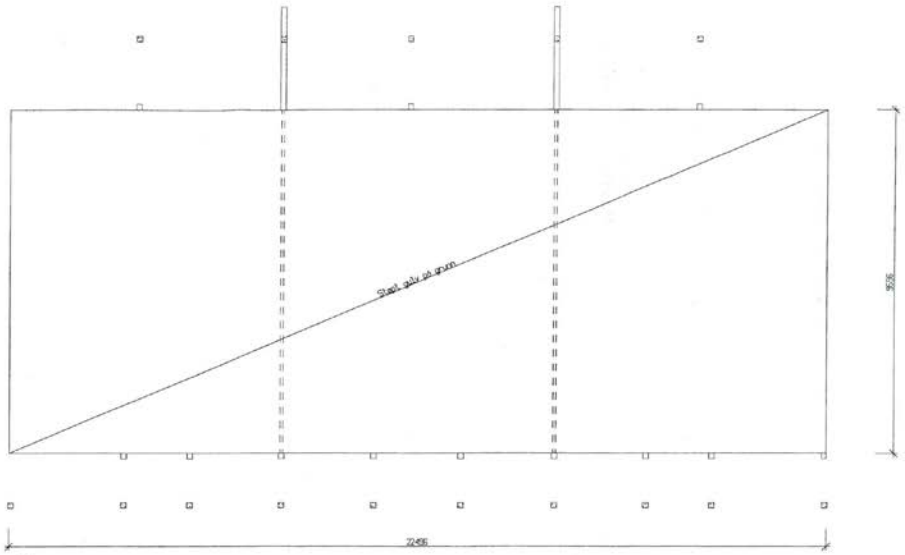
Bolig Areal (BOA) 62,9

**Løilighet 1. etasje**

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	FakL	BA	BRA-K
Hovedplan	66,4	x 1,0	66,4	66,4
Sum 1. m <sup>2</sup>	66		66	66

Bolig Areal (BOA) 62,5



17.03.2014 10:30  
 Tegning: 01/416 25.03.04

Denne tegning er tegnet i samarbeid med AS sin standard og vil ikke benyttes, endre eller gjøres om utenforlig selskaps. AL. LOY OG OPPHavsRETT TIL ARBEIDET.

A 12.03.04 Uendret: dj

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	1111 Løiløvers Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Byggesaker, 6000, 0800/0800 Hus 3C, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Husstype 3C Snitt, Arealer og gulv på grunn Målestokk: 1 : 100 Tegning: 5010 - 501 A	Dato: 30.03.14 Signer: dj
	Tegning: 01/416 25.03.04	<b>TEGRA</b> Byggesaker og Eiendom AS Besøksadresse: Bragefjell 2A Postboks 377, 230 Brønnøysund Telefon: 62 31 55 88 Telefaks: 62 31 55 88 Mail: tregra@tegra.no	© TEGRA 2014

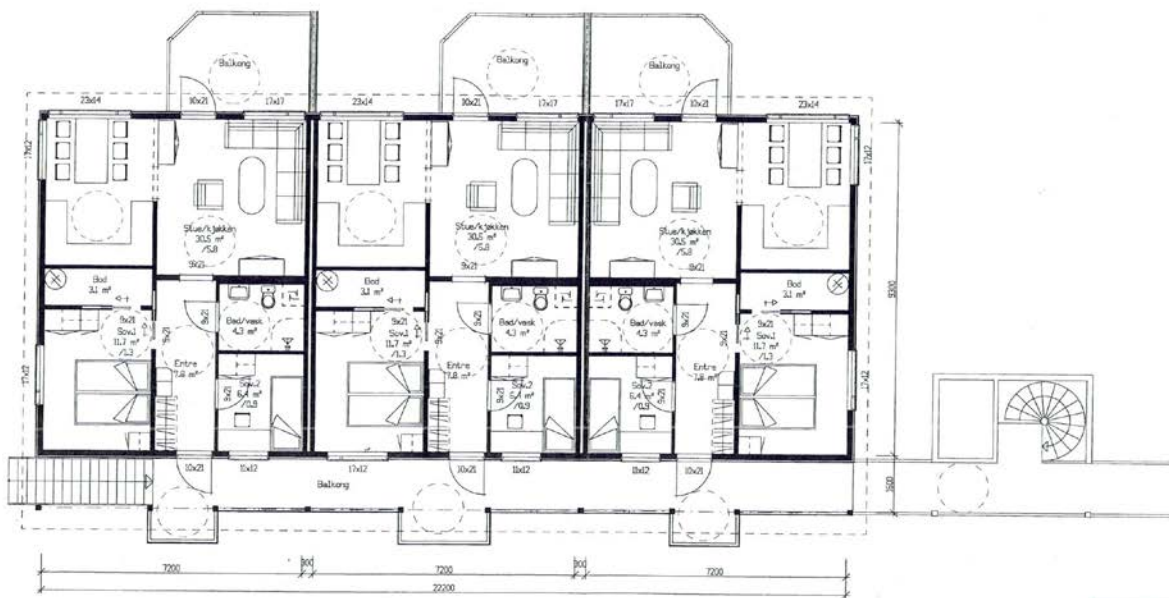




PERSPEKTIV EIENDOMSUTVIKLING  
 113, 1510 MOSS  
 203/468  
 25.03.04

Denne tegning er Tegns Eiendomsutvikling AS sitt eideendige eiendomsutviklingsprosjekt. Det er ikke garantert at alle detaljer er avsluttet.

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tilbehør: Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Byggesaks, Srv./Srv./Saks Hus 3C, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Husstype 3C Plan 1. etasje Målestokk 1 : 100 Tegning 5010 - 502 A	A. 12.03.04 Kart. dj Tegning 5010 - 502 A Signa dj	<b>TEGRA</b> Bygghåndtering AS Besøksadresse: Brageve 24 Postboks 572, 236 Brunnekleiv Telefon 02 31 55 88 Telefax 02 31 55 88 http://www.tegra.no
	Dato: 25.03.04			Tegning 5010 - 502 A



TITTEL: 1130/01  
 PROJEKT: 1130/01  
 04/6/16 25.03/04

Denne tegning er Tegns byggespekulering. AS er ansvarlig og vil ikke bemyndige, endre eller gjennomsnittet uten skriftlig samtykke. AS LØY OG OPPHÅVRETT TIL ANSVOR

A 12/01/04 Korr. dj

**PERSPEKTIV**  
 EIENDOMSUTVIKLING

Tiltaksnavn:  
 Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
 Postboks 113, 1510 MOSS  
 Topplass, Grenv. 10/11  
 Hus 3C, Rosenlund, Fredrikstad  
 203/468

Husstype 3C  
 Plan 2. etasje  
 Målestokk 1 : 100  
 Tegning 5010 - 503 A

**TEGRA**  
 RUGGERDALSVEI 17/19 OSLO  
 Besøksadresse: Skovveien 2A  
 Postboks 272, 2301 Skjervefjell  
 Telefon 02 21 95 88  
 Telefaks 02 21 92 88  
 http://www.tegra.no



Fasade Øst



Fasade Nord

TEGRA PROJEKT- OG RÅDGIVNING  
 PÅLSEN 202, 2300 STAVANGELV  
 046116 25.03.01

Denne tegning er Tegra Prosjektets ansvar. Alle størrelser er i millimeter, med mindre annet er angitt. Alle mål er opplyst til åttende desimal.

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltaksnavn Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 113, 1510 MOSS Byggeteam, Sørmarkveien 10 Hus 3C, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Husstype 3C Fasade Øst og Nord Målestokk 1:100 Tegnet 5010 - 504 A	A 12.03.01 Kern. dj <b>TEGRA</b> Byggesjefprosjekt.no Postboks 202, 2300 Stavangelv Telefon 02 31 55 88 Telefax 02 31 55 88 http://www.tegra.no
	Dato 30.03.04 Signa dj	Tegnet 5010 - 504 A	Tegnet 5010 - 504 A



Fasade Vest



Fasade Sør

FREDHISTAD KOMMUNE  
 PLAN- OG REGULERINGS  
 AVDELING  
 Skisse: 04/0416  
 Dato: 25.03.04

Denne tegning er Tegnens fagrettslig ansvar. Alle skal stilles opp med slike betingelser, enhver annen gjensidig avtale er ugyldig. Art. 107. OM OPPMÅSSETTTE TIL ANSVOR

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tilisshaver: Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Regulerings, Grenselv/Østve Hus 3C, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Husstype 3C Fasade Vest og Sør Målestokk 1:100 Tegnet av 5010 - 505 A	Dato 30.04.04 Signu dj	<b>EGRA</b> Bygghoppregulering AS Rosaløknessveien 2A Postboks 377, 2386 Øvre Eiker Telefon 02 21 95 88 Telefax 02 21 95 88 Mail: www.egrar.no
	A 12.03.04 Korr. dj			

Leilighet 2. etasje

Beregninger i Hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	66,6	x 1,0	66,6	66,6
Sum 1. m <sup>2</sup>	67		67	67

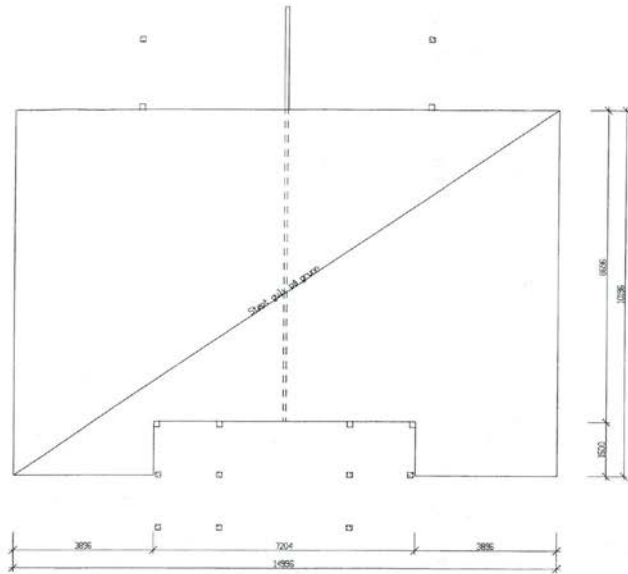
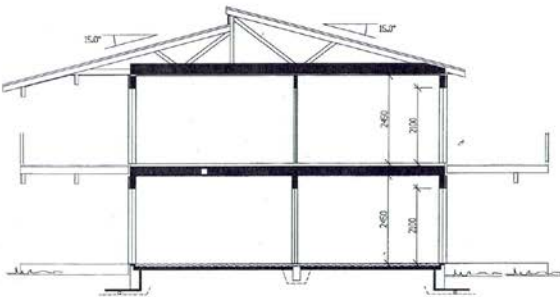
Boltg Areal (BOA) 62,8

Leilighet 1. etasje

Beregninger i Hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	66,4	x 1,0	66,4	66,4
Sum 1. m <sup>2</sup>	66		66	66

Boltg Areal (BOA) 62,5



Tegn  
 BYGGER OG BYGGESTYRE  
 SAKSBEH. SCHRØDER, TRYS  
 07/06/16 25.03.07

Denne tegning er Tegns Byggesjeførelse AS sin erklæring og er ikke bindende, unless eller i grensene av det fysiske, av LOV OM OPPNÅVRETT TIL ANDRENS

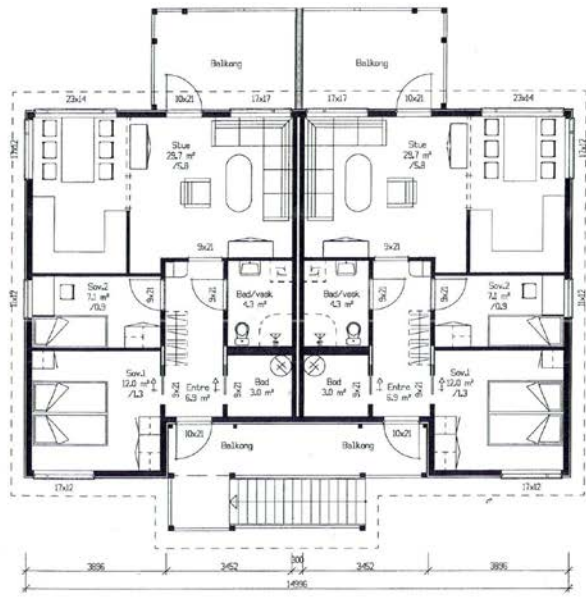
A 12/01/04 Uendret: dj

**PERSPEKTIV**  
 EIENDOMSUTVIKLING

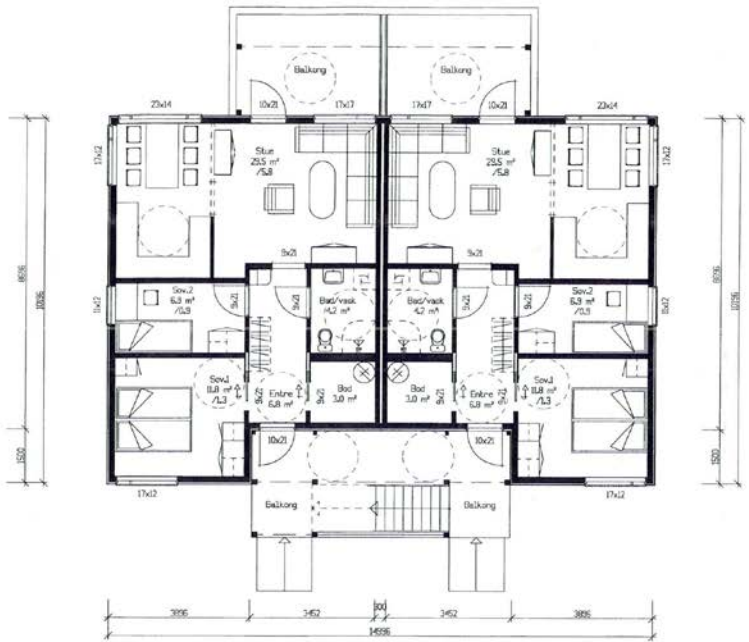
Tilskutningen  
 Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
 Postboks 1113, 1510 MOSS  
 Byggesaksnummer: 600/1800/03020  
 Hus 2D, Rosenlund, Fredrikstad  
 2037/468

Hustype 2D  
 Snitt: Arealer og gulv på grunn  
 Målestokk 1 : 100  
 Tegning 5011 - 501 A  
 Dato: 30.01.04  
 Signa: dj

**TEGRA**  
 Byggesjeførelse AS  
 Sandnessveien 20  
 Postboks 372, 230 Brønnøysund  
 Telefon 02 24 25 02  
 Telefax 02 24 25 01  
 http://www.tegra.no



Plan 2. etasje



Plan 1. etasje

BYGGFAGLIG TILSIKTER  
 SVL24 - OG FJELL, KJØPEKONTO  
 SAKSØR BEHANDLING  
 04/6416 25.03.04

Denne tegning er Tegningens Eiers eiendom og må ikke kopieres, endres eller gjøres om uten skriftlig samtykke. Jfr. LOV OM OPPHavsrett TL, 48.05.2008

**PERSPEKTIV**  
 EIENDOMSUTVIKLING

Tilslutnings  
 Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
 Postboks 1115, IS10 MOSS  
 Byggesaksnummer: 203/468  
 Hus 20, Rosenlund, Fredrikstad

Hus type 20  
 Planetegning  
 Målestokk 1 : 100  
 Tegningsdato: 30.01.04  
 Tegning: 5011 - 502 A

A 12.01.04 Korr. dj  
**ESPA**  
 Byggfaglig Tilsikter AS  
 Sandnessveien 24  
 Postboks 371, 238 Brumunddal  
 Telefon 62 24 05 00  
 Telefax 62 24 05 01  
 http://www.espa.no



Fasade Nord



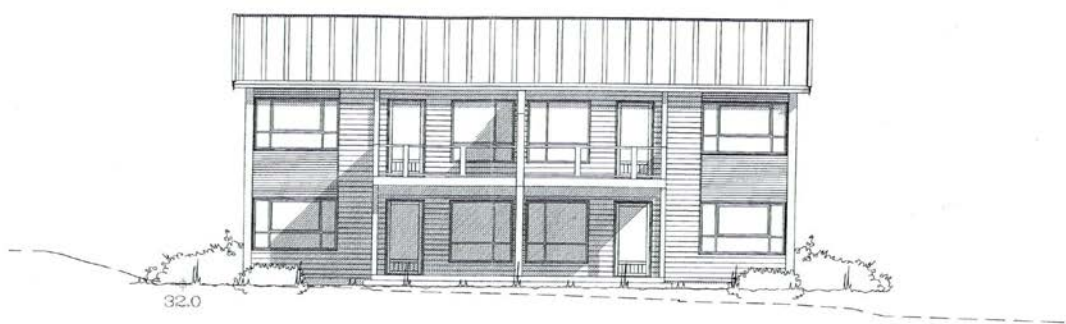
Fasade Vest

04/0416 25.03.01

Denne tegning er forbeholdt for Perspektiv Eiendomsutvikling AS. Det er ikke tillatt å kopiere eller gjengi denne tegningen uten skriftlig samtykke. Art. LOV OM OPPHavsrett TIL ARKIVERT

A 12.03.04 Korr. dj

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tilisshaver Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1183, 1510 MOSS Byggeteam, Grenseveien 25 Hus 2D, Rosenlund, Fredrikstad 205/468	Husstype 2D Fasade Nord og Vest Målestokk 1 : 100 Dato 30.04 Tegning 5011 - 503 A	<b>TEGRA</b> Byggesjåføring AS Sandnessveien 2A Postboks 371, 238 Brunvoll Telefon 02 24 05 05 Telefax 02 24 05 05 http://www.tegra.no
	© Eidsa Design Services		



Fasade Sør



Fasade Øst

FREDRIGSTAD KOMMUNE  
 PLAN- OG BYGGE-  
 SVAR- OG TILS. AVDELING  
 SAKSBEH. BEH. DATO  
 04/416 25.03.04

Denne tegning er Tapra Byggesjaktering AS sine merker og må ikke benyttes, endre eller gjøres om uten tillatelse. Jf. LOV OM OPPMÅSSETT TE. ANSVORIK

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltaksnavn Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Byggesjakt, Grenselv, 1510 A Hus 20, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Husstype 2D Fasade Sør og Øst Målestokk 1 : 100 Dato 30.04.04 Tapra 5011 - 504 A Signa dt	A 12.03.04 Kart. 03 <b>TEGRA</b> Byggesjaktering AS Besøksadresse Ørnegata 2A Postboks 507, 238 Ørnegata Telefon 02 24 95 88 Telefax 02 24 95 81 http://www.tegra.no
--	---	--	---



Løilighet 2. etasje

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	66,6	x 1,0	66,6	66,6
Sum 1. m <sup>2</sup>	67		67	67

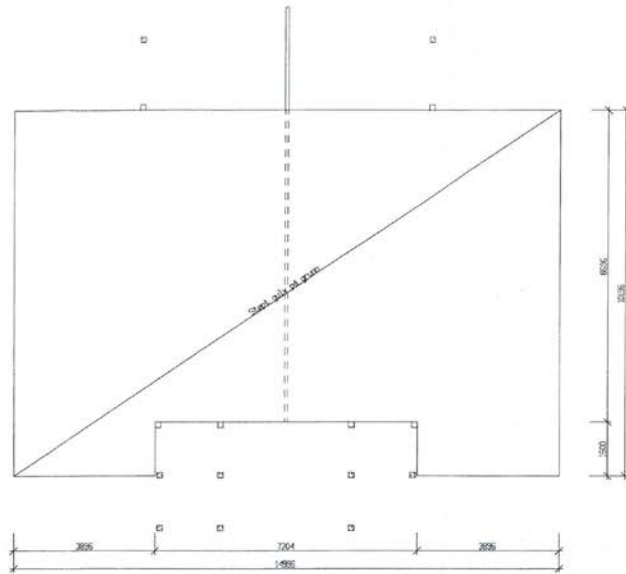
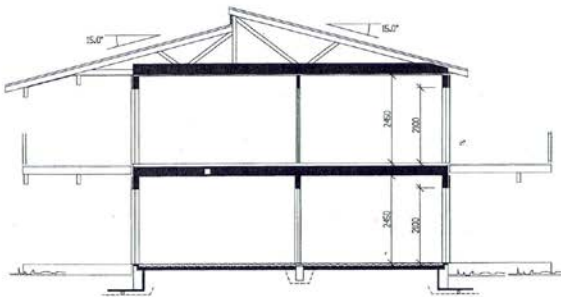
Bolig Areal (BOA) 62,8

Løilighet 1. etasje

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	66,4	x 1,0	66,4	66,4
Sum 1. m <sup>2</sup>	66		66	66

Bolig Areal (BOA) 62,5



TEGRA  
BYGG- OG PROJEKTERING  
04/0416 250301

Denne tegning er Tegra Byggesjefaktoris AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjensendes uten skriftlig samtykke. Art. LOV OM OPPHavsRETT TL ANSVER

A 12.03.04 Lindret d1

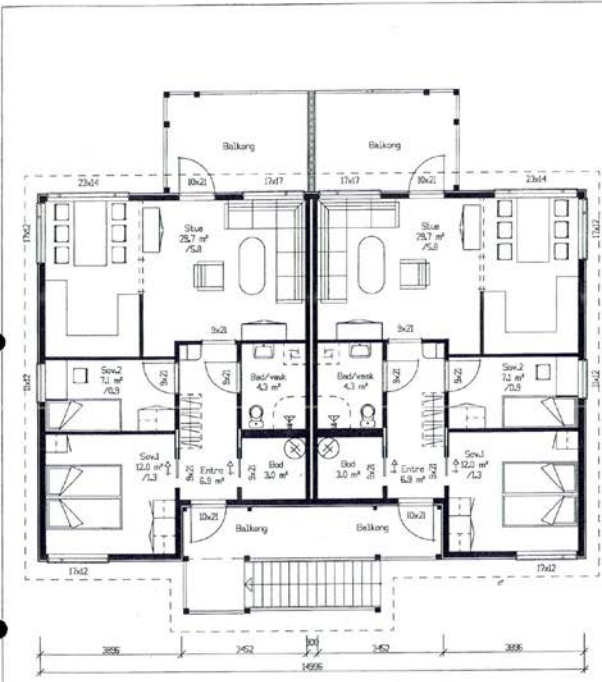
**PERSPEKTIV**  
EIENDOMSUTVIKLING

Tilskottshverv  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
Postboks 113, 1510 MOSS  
Oppgittes: 04/04/2004  
Hus 2E, Rosenlund, Fredrikstad  
203/468

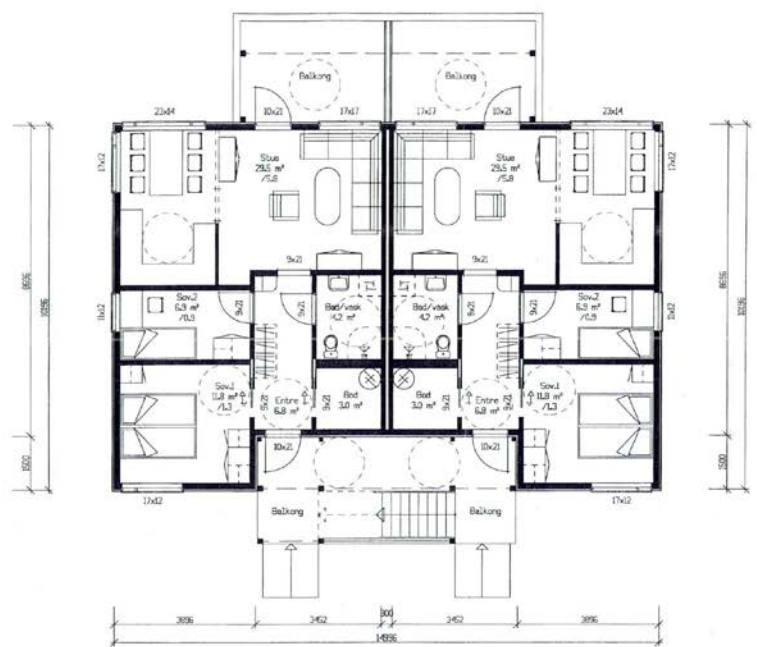
Hus type 2E  
Snitt, Arealer og grunn på grunn  
Målestokk 1 : 100 Dato: 06.03.04  
Tegning 5012 - 501 A Størrelse d1

**TEGRA**  
Byggesjefaktoris AS  
Selskapsadresse Damsgata 2A  
Postboks 137, 2008 Skjervehol  
Telefon 02 24 55 00  
Telefax 02 24 55 01  
http://www.tegra.no

© DATA DESIGN SYSTEM



Plan 2. etasje



Plan 1. etasje

PROSJEKTFORHÅNDRING  
 PLAN- OG SNITT  
 SVUEN- OG REG. AVDELING  
 DATUM: 25.03.07  
 04/0116

Denne tegning er forprosjekttegning. AS er ansvarlig for at den ikke benyttes, endres eller gjøres om uten tillatelse. art. 107 OM OPPHavsRETT TL. ANDREYK

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tittelarkivert Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Tlf: 02304 Hus 2E, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Hus type 2E Plan tegning Målestokk 1:100 Tegnet 5012 - 502 A	A 02304 Konr. 01 <b>TEGRA</b> Byggesjef Besøksadresse: Damsgate 2A Postboks 122, 2201 Drammen Telefon 02 34 30 00 Telefax 02 34 30 00 http://www.tegra.no
	Dato: 30.03.04	Signa: dj	Tegnet: 04/0116
	Tegnet: 25.03.07	Tegnet: 25.03.07	Tegnet: 25.03.07
	Tegnet: 25.03.07	Tegnet: 25.03.07	Tegnet: 25.03.07



Fasade Nord



Fasade Vest

TEGRA  
 Byggesjette og arkitekt  
 04/0416 25.03.04

Dette tegning er tegnet i henhold til de bestemmelser som er fastsat i lov om opplysningsvesen og arkitektur, jf. lov om opplysningsvesen og arkitektur, jf. lov om opplysningsvesen og arkitektur.

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltaksnavn Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Byggesjette, Byggesjette AS Hus 2E, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Høsttype 2E Fasade Nord og Vest Målestokk 1 : 100 Tegning 5012 - 503 A	Tegning 5012 - 503 A Signert 04/0416 Dato: 25.03.04	A 12.02.04 Kerr, 04 <b>TEGRA</b> Byggesjette og arkitekt Besøksadresse: Sørgele 1A Postboks 372, 238 Drammen Telefon 02 31 55 82 Telefaks 02 31 55 83 Mail: www.tegra.no
--	--	---	---	---



Fasade Sør



Fasade Øst

Grænse 1

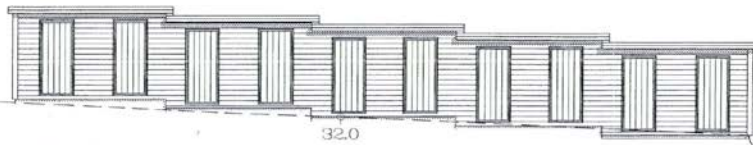
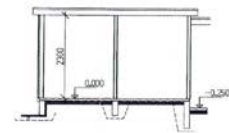
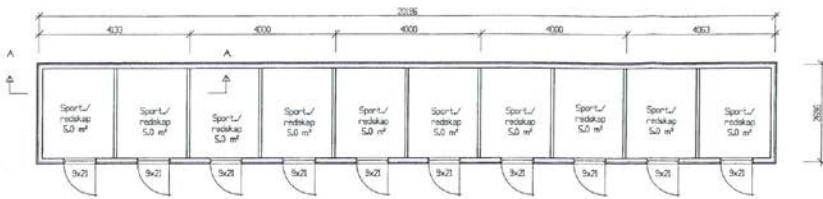
Grænse 2

FREDRIGSTAD KOMMUNE  
 PLAN- OG BYGGERETT  
 SAKS- OG HJELPSTRENG  
 01/0416 25.03.01

Denne tegning er Tegne Byggeskikkets AS sine stender og må ikke kopieres, endre eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. 3d. LØV OM OPPAVYRRET TIL ANDREVOR.

A 12.02.04 Korn. d1

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Etablissements Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Byggesaker, Gnr./Bru./Elevs Hus 2E, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Huslype 2E Fasade Sør og Øst Målestokk 1 : 100 Tegning 5012 - 504 A	Dato 30.04.04 Signa d1	<b>ERA</b> Byggeskikkering AS Besøksveien 20, 2010 Postboks 307, 2001 Brunvoll Telefon 02 21 02 02 Telefax 02 21 02 03 Mail/Internet: era.no
	© 2004 ERA Byggeskikkering AS			ERA Byggeskikkering AS



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Bruksareal (BRA) = 50,0 m²

04/04/16 250304

Denne tegning er tegnet i henhold til gjeldende byggesakerhetsloven. Det er ikke tillatt å kopiere eller gjengi denne tegningen uten skriftlig samtykke. Ark. LØV OG OPPHEVRETT IL ANDREYEV

B 12.03.04 Korr. dj  
A 08.03.04 Kartlagt dj

**PERSPEKTIV**  
EIENDOMSUTVIKLING

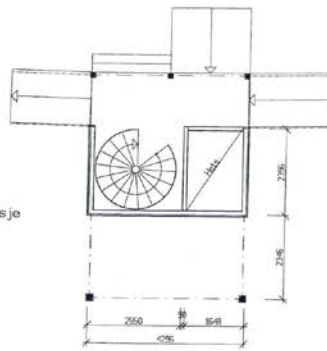
Tilskrevet  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
Postboks 1113, 1510 MOSS  
Byggesaks. Eivind/Siv. Eivind  
Rosenlund, Fredrikstad  
205/468

Bod x 10  
Planer, Snitt og Fasader  
Målestokk 1 : 100 Dato 21.03.04  
Tegning 5015 - 501 B Signa dj

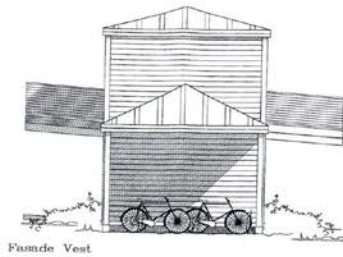
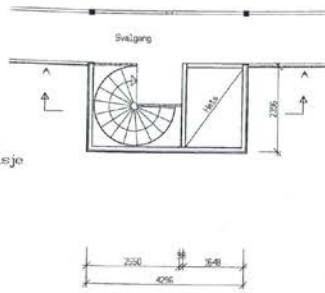
**TEGRA**  
Byggesaksutvikling AS  
Brekkeveien 2A  
Postboks 27, 208 Eimverndal  
Telefon 02 34 05 00  
Telefax 02 34 05 01  
http://www.tegra.no



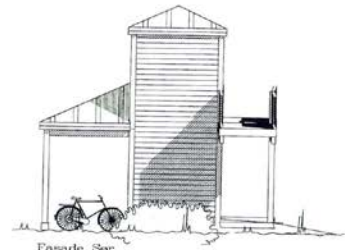
Plan 1. etasje



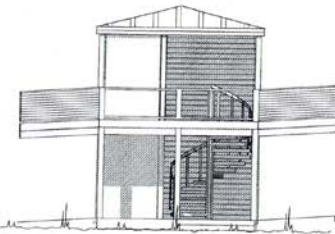
Plan 2. etasje



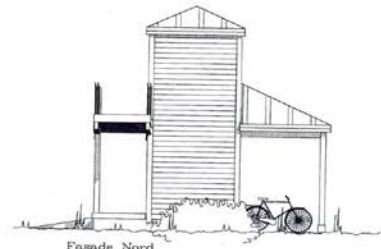
Fasade Vest



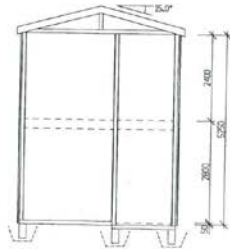
Fasade Øst



Fasade Sør



Fasade Nord



Snitt

BRUTTOAREAL inkl. balkonger Ca. 24 m<sup>2</sup>

04/0416 25.03.04

Denne tegning er Tegra Byggesjaktering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjøres uten skriftlig samtykke. Jfr. LOV OM OPPHavsrett til ANDSVERK

**PERSPEKTIV**  
EIENDOMSUTVIKLING

Tilskriver:  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
Postboks 1113, 1010 MOSS  
Byggesjaktering AS  
Trapp- og Helsehus, Rosenlund, Fredrikstad  
203/468

Trapp- og Helsehus A-B
Plan og Fasader
Målestokk 1 : 100 Dato 25.03.04
Tegning 5013 - 501 Sign. dj

**TEGRA**  
Byggesjaktering AS  
Sveinstraumen, Svingen 2A  
Postboks 327, 2301 Brønnøysund  
Telefon 02 24 10 00  
Telefax 02 24 10 01  
http://www.tegra.no

DATA DESIGN SYSTEMS

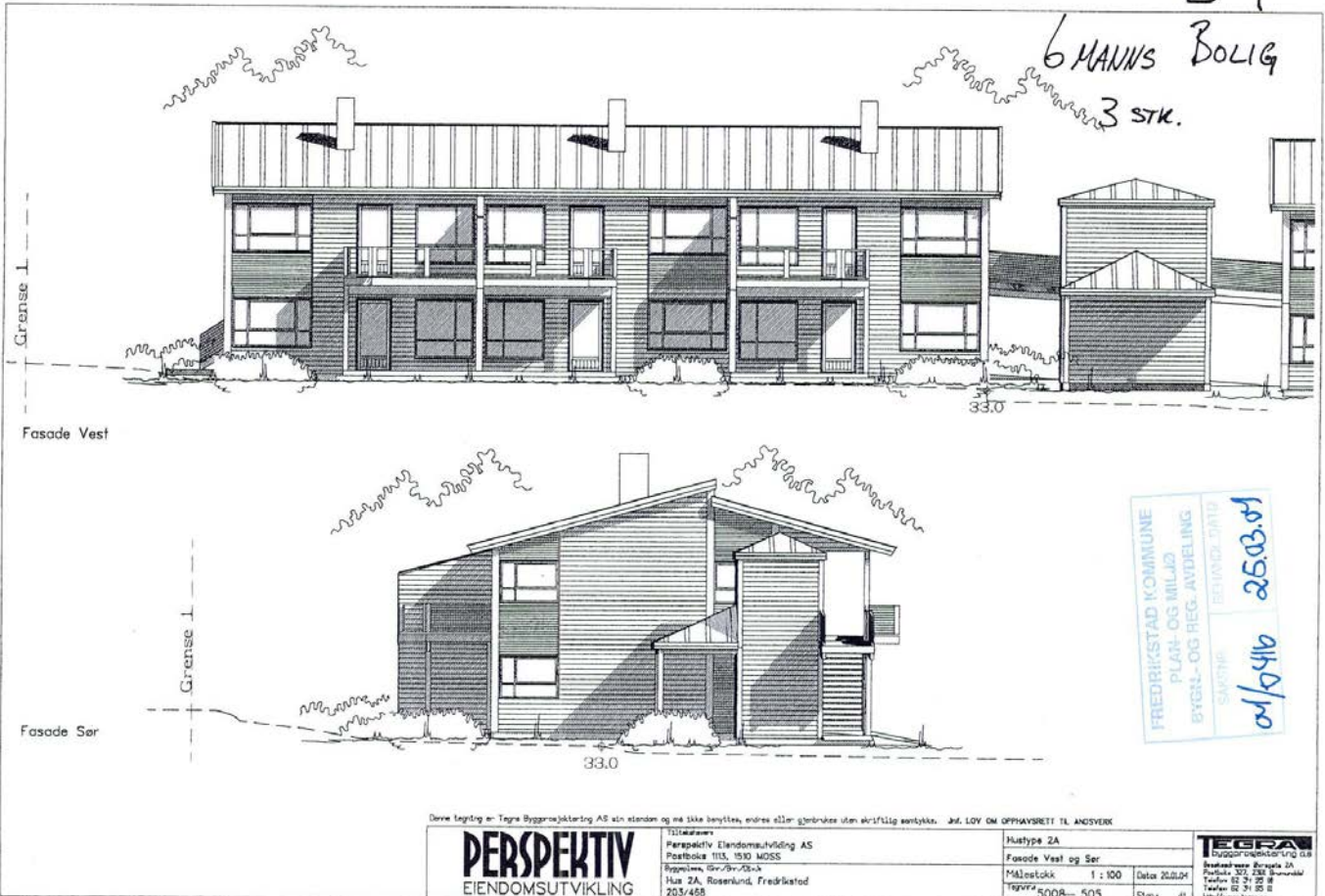




E-1

6 MANN'S BOLIG

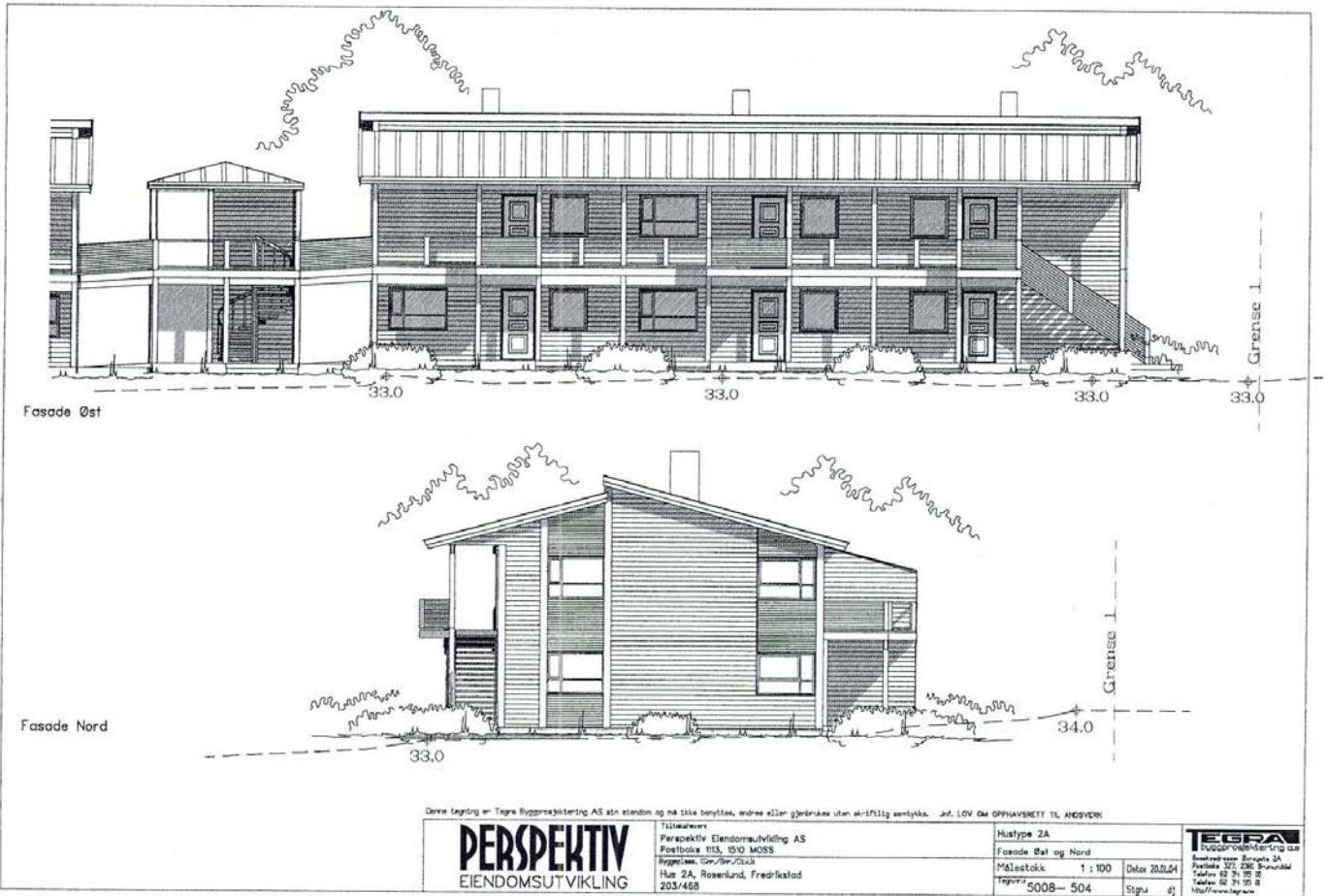
3 STK.



FREDRIKSTAD KOMMUNE  
 PLAN- OG MILJØ  
 BYGN- OG REG. AVDELING  
 SAKSBEH. REINHARD DATVÅG  
 25.03.04  
 01/0416

Denne tegning er Tegns Byggesjaktering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jmf. LOV OM OPPHÅVRETT TIL ANSVÆR

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltaksleder Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 115, 150 MOSS Regjeringens Gårds- og Byggesaker Hus 2A, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Husstype 2A Fasade Vest og Sør Målestokk 1 : 100 Tegnr. 5008-505	Tegnet av Tegnet av Tegnet av Tegnet av	Date 20.04 Side 1 Side 2 Side 3	<b>TEGA</b> Tegningssjaktering AS Østlandsveien 20, 2018 Postboks 372, 2018 Moss Telefon 02 21 20 00 Telefax 02 21 20 00 E-post tegning@tega.no http://www.tega.no
	© Tegns Byggesjaktering AS				



Fasade Øst

Fasade Nord

Denne tegning er Tegns Byggeskikketegning AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjøres om uten skriftlig samtykke. Jf. LOV OM OPPHÅVSKRETT TL. ANSVERK

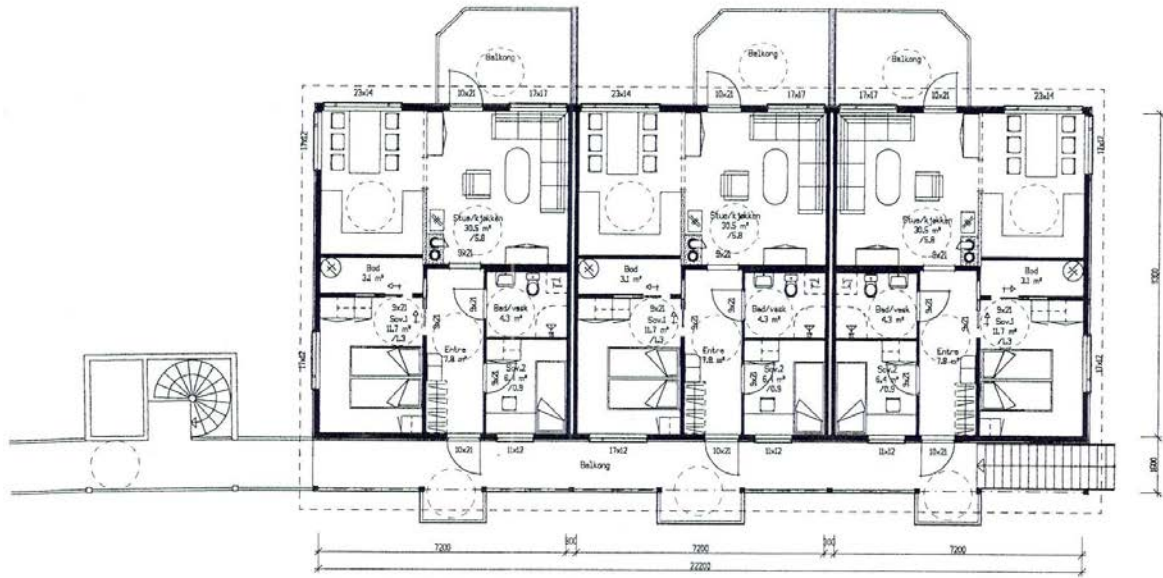
**PERSPEKTIV**  
EIENDOMSUTVIKLING

Tilstandsværn  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
Postboks 113, 200 MOSS  
Byggesaks.no/Byg/Saks  
Hus 2A, Rosenlund, Fredrikstad  
203/468

Huslype 2A  
Fasade Øst og Nord  
Målestokk 1:100  
Dato 20.04  
Tegning 5008-504  
Signu. Ø

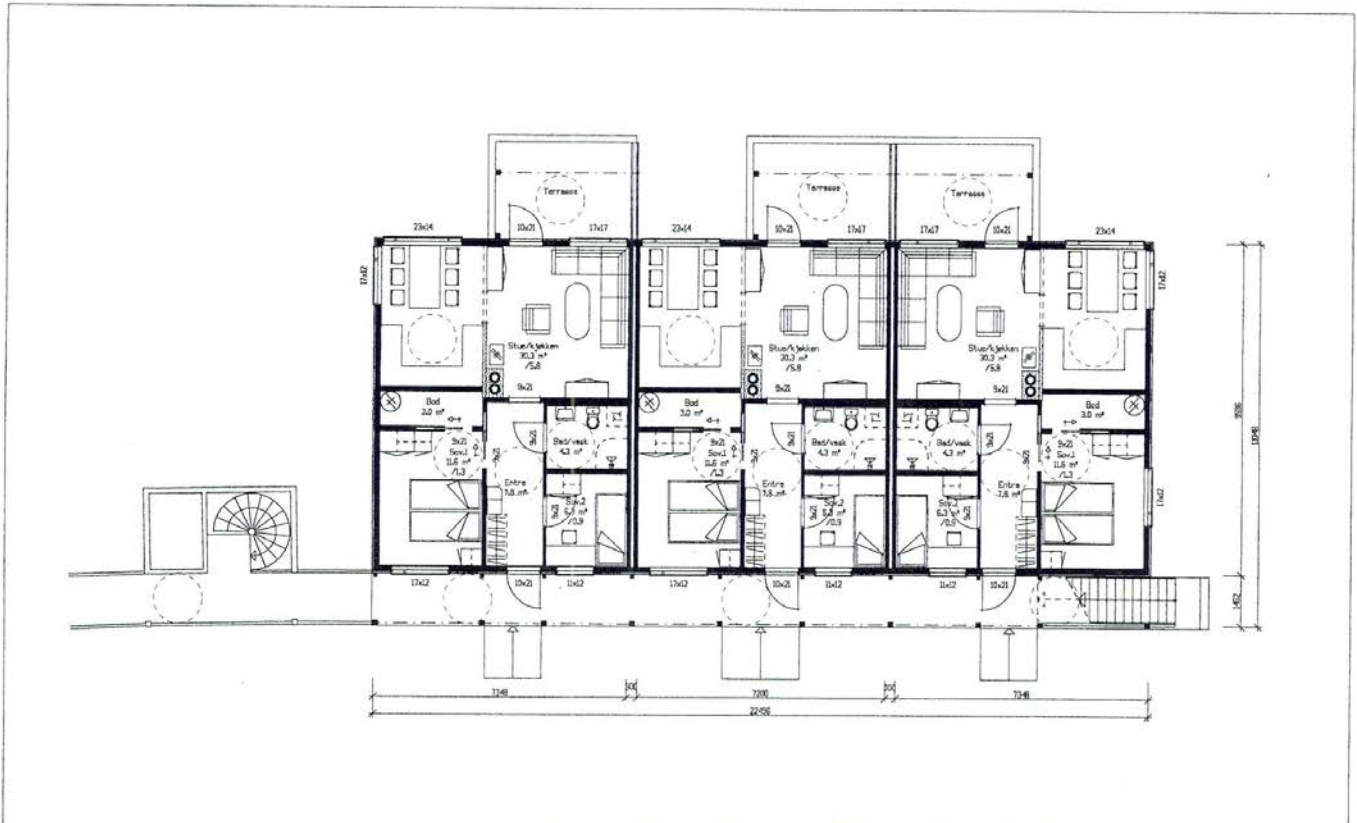
**TESPA**  
Tegning og skisseløsning  
Svein Eriksson  
Fossum 132, 2000 Moss  
Telefon 02 91 08 00  
Telefax 02 91 08 01  
Mail/tespa@tespa.no

© DATA DESIGN SYSTEM



Dette tegning er Tegra Byggeselskaper AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jnt. LOV OM OPPHÅVSRETT TL ANSVÆR

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltaksnummer Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1115, 1510 MOSS Byggeselskaper Gruppen AS Hus 2A, Rosenlund, Fredrikstad 203/488	Husstype 2A Plan 2. etasje Målestokk 1 : 100 Tegning 5008-503	Dato 23.03.04 Signa d)	<b>TEGRA</b> Eiendomsutvikling AS Besøksadresse Europa 2A Postboks 307, 2300 Sandnessjøen Telefon 02 24 02 00 Telefaks 02 24 02 01 www.tegra.no
	<small>© Data Design Group</small>			



Denne tegning er Tegra Byggesjaktering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jmt. LOV OM OPPHÅVSBRETT TL ANDREVERK

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltaksnavn Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1910 MOSS Byggesaksnummer Hus 2A, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	<b>Husstype 2A</b> Plan 1. etasje		<b>TEGRA</b> Eiendomsutvikling AS Byggesaksnummer Hus 2A Postboks 227, 2201 Brunsvik Telefon 02 24 95 00 Telefon 02 24 95 01 http://www.tegra.no
	Målestokk 1 : 100 Dato 26.05.01 Tegning 5008-502 Signa dj			

Løjlighet 2. etasje

Beregninger i hht. NS3940 og Husborens regjer

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	66,6	x 1,0	66,6	66,6
Sum 1 m²	67		67	67

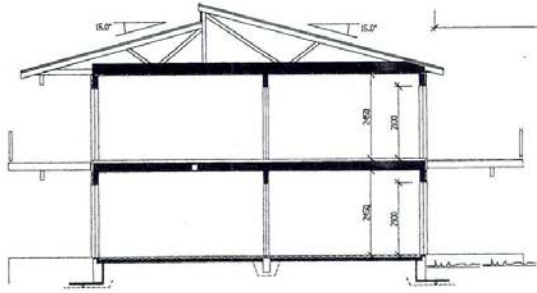
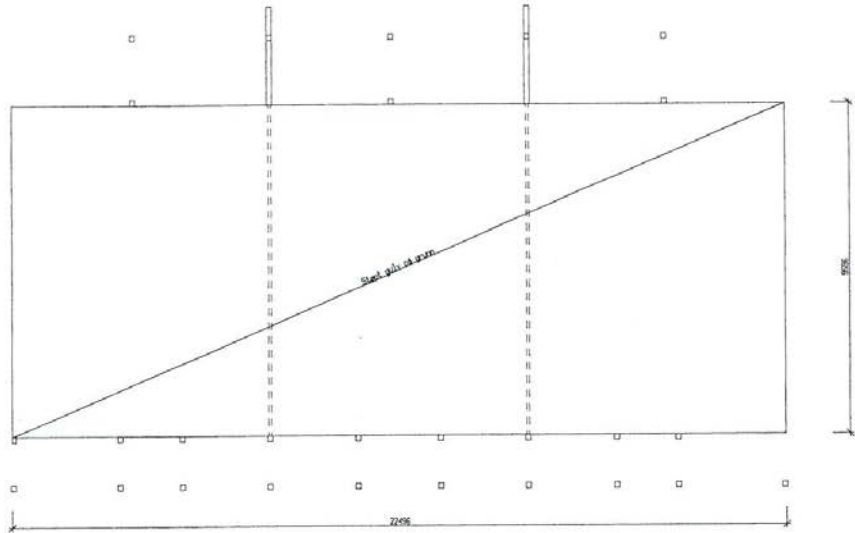
Bolig Areal (BOA) 67,8

Løjlighet 1. etasje

Beregninger i hht. NS3940 og Husborens regjer

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	66,4	x 1,0	66,4	66,4
Sum 1 m²	66		66	66

Bolig Areal (BOA) 67,5



Denne tegning er Tegns Byggesjaktering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jf. LOV OM OPPHÅVSRETT TL ANSVÆR

**PERSPEKTIV**  
EIENDOMSUTVIKLING

Tilskjerm  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
Postboks 113, 1510 MOSS  
Byggesaks. 609/09v/25x  
Hus 2A, Rosenlund, Fredrikstad  
203/468

Huslype 2A  
Snitt, Arealer og gull på grunn  
Målestokk 1 : 100  
Tegnr. 500B-501  
Dato 25.04.14  
Stg. sj

**TEGNA**  
Byggesjaktering AS  
Tegnsveien 10, 1510 MOSS  
Postboks 203, 230 Brunsvik  
Tlf. 62 31 55 0  
Mål/Perspektiv

E-2.

4 MANN'S BOLIG  
2 STK.



Fasade Sør



Fasade Øst

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
PLAN- OG MILJØ  
BYGG- OG REG. ANDELING  
SØKNR. BEHANDL. DATO  
04/0416 25.03.07

Dette tegning er Tegre Byggeskikttering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjøres uten skriftlig samtykke. Jnt. LOV OM OPPHAVSKRETT TIL ANSVERK

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltaksnavn: Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Byggesak: 04/0416/2504 Hus 30, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Hus type: 30 Fasade Sør og Øst Målestokk: 1 : 100 Dato: 30.03.04 Tegnet: S011 - 504 Stavn: dj	<b>TEGRA</b> Byggeskikttering AS Besøksveien 2A Postboks 373, 230 Brunelva Telefon 02 31 25 85 Telefax 02 31 25 85 http://tegra.no
	© Tegre Design Studio		



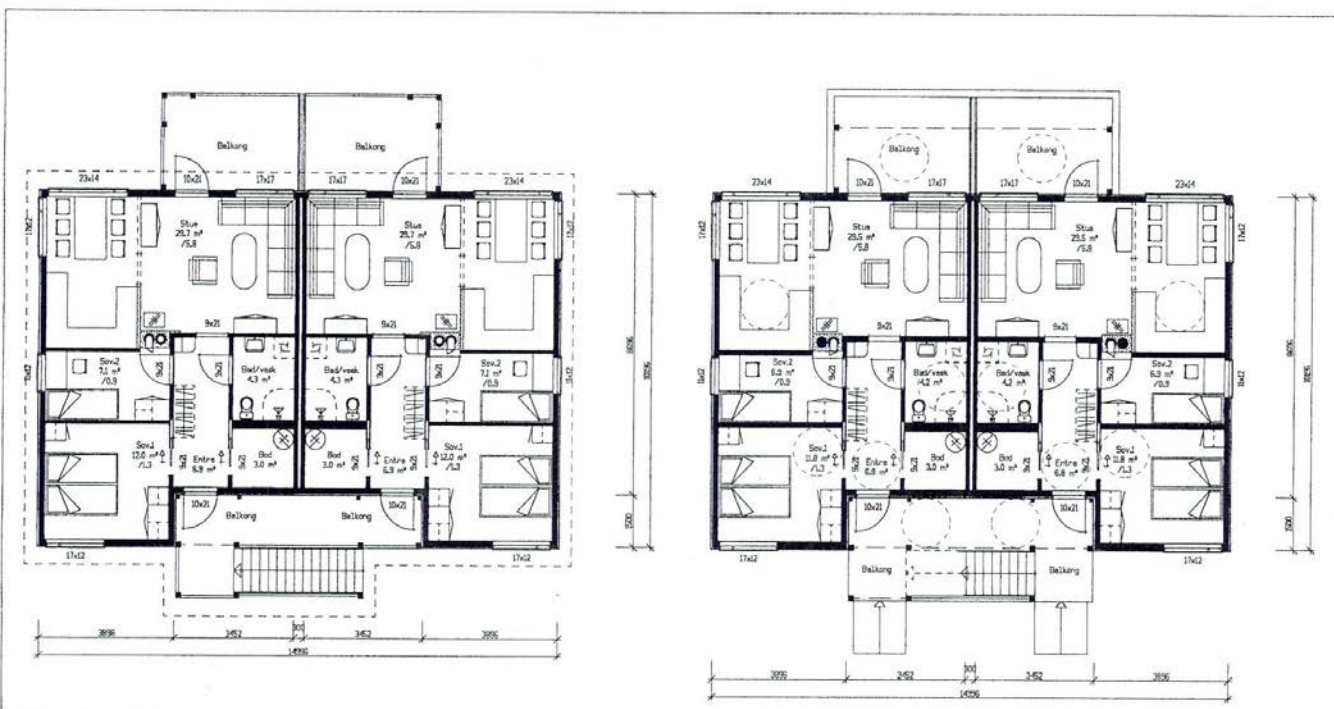
Fasade Nord



Fasade Vest

Denne tegning er Tegre Byggeselskaper AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjøres uten skriftlig samtykke. jmf. LOV OM OPPHAVSRETT TL ANDSVÆR

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltakshaver Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Byggeselskaper Hus 3D, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Husstype 3D Fasade Nord og Vest Målestokk 1 : 100 Tegning 5011 - 503	<b>TERA</b> Tegre Byggeselskaper AS Smedestovvevei 2A Postboks 327, 230 Brunvoll Telefon 02 31 85 8 Telefaks 02 31 85 8 tlf@terabyggeselskaper.no
	Data 30.04 Stgno d	© Tegre Byggeselskaper AS	



Plan 2. etasje

Plan 1. etasje

Denne tegning er Tegne Ryggens eide eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. -H. LOV OM OPPHÅVRETT TIL ANDERSVERK

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltakshaver Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 115, 1510 MOSS Sognsvann, Grenland Hus 30, Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Hus type 30 Planlegging Målestokk 1 : 100 Tegnet av 5011 - 502	<b>TEGRA</b> Ryggens Eiendomsutvikling AS Besøksveien 24 Postboks 372, 230 Skjerve Telefon 02 31 05 05 E-post 02 31 05 05 <a href="http://www.tegra.no">http://www.tegra.no</a>
	Dato: 30.03.24 Sign: dj	Tegnet av 5011 - 502	Sign: dj



Løilighet 2. etasje

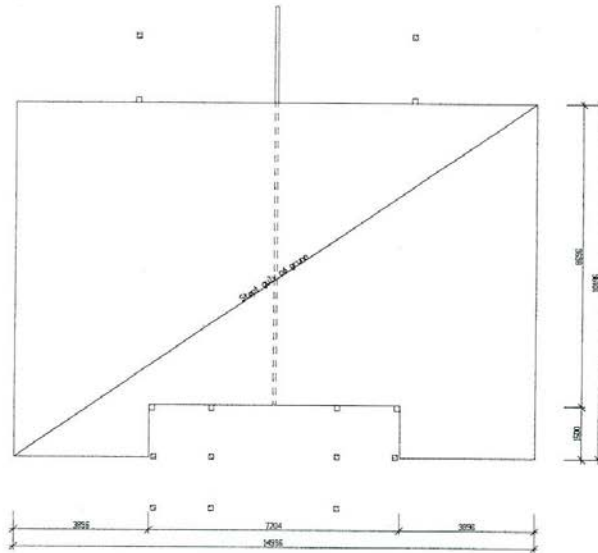
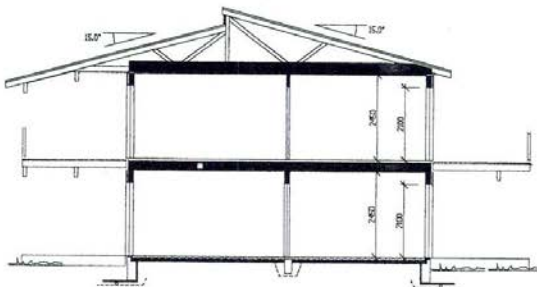
Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler				
Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	66,6	x 1,0	66,6	66,6
Sum 1. etg	67		67	67

Bolig Areal (BOA) 62,6

Løilighet 1. etasje

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler				
Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	66,4	x 1,0	66,4	66,4
Sum 1. etg	66		66	66

Bolig Areal (BOA) 62,5



Denne tegning er Tegre Byggesjaktering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. jht. LOV OM OPPHavsRETT TIL ANSVERK

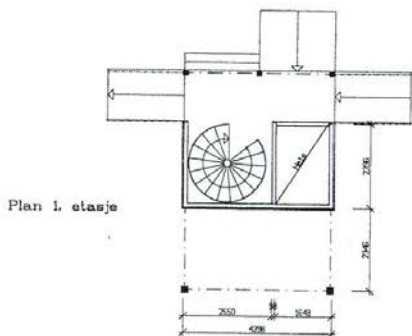
**PERSPEKTIV**  
EIENDOMSUTVIKLING

Tilslutninger  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
Postboks 1113, 1510 MOSS  
Byggesjaktering AS  
Hus 3D, Rosenlund, Fredrikstad  
203/468

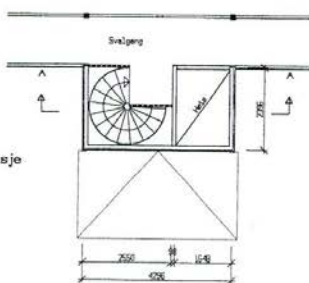
Hus type 3D  
Snitt, Arealer og gull på grunn  
Målestokk 1 : 100  
Dato 30.01.04  
Tegning 5011 - 501 Slips d

**TEGRA**  
Byggesjaktering AS  
Sveinestadveien 2A  
Postboks 372, 2301 Sjøstrand  
Telefon 02 21 55 02  
http://www.tegra.no

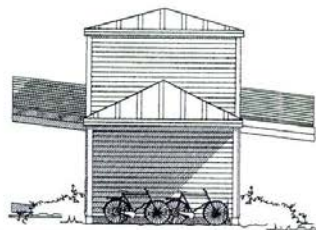
Hels/Trapphus 2stk. E3



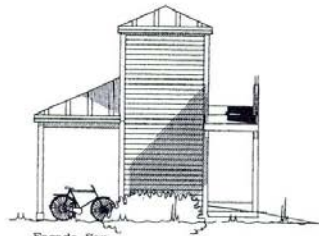
Plan 1. etasje



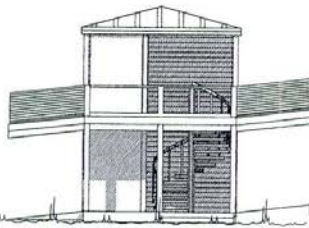
Plan 2. etasje



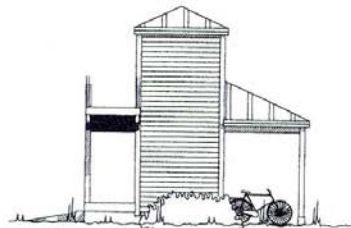
Fasade Vest



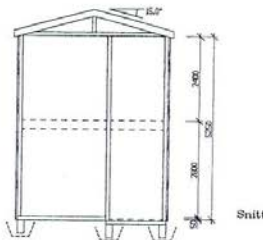
Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Snitt

BRUTTOAREAL inkl. balkonger Ca. 24 m<sup>2</sup>

Denne tegning er Tegne Byggeselskaper AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. Jfr. LOV OM OPPHavsRETT TIL ANSVÆR

**PERSPEKTIV**  
EIENDOMSUTVIKLING

Tiltaksnavn:  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
Postboks 1113, 1510 MOSS  
Byggeselskaper, Eiendomsutvikling  
Rosenlund, Fredrikstad  
203/468

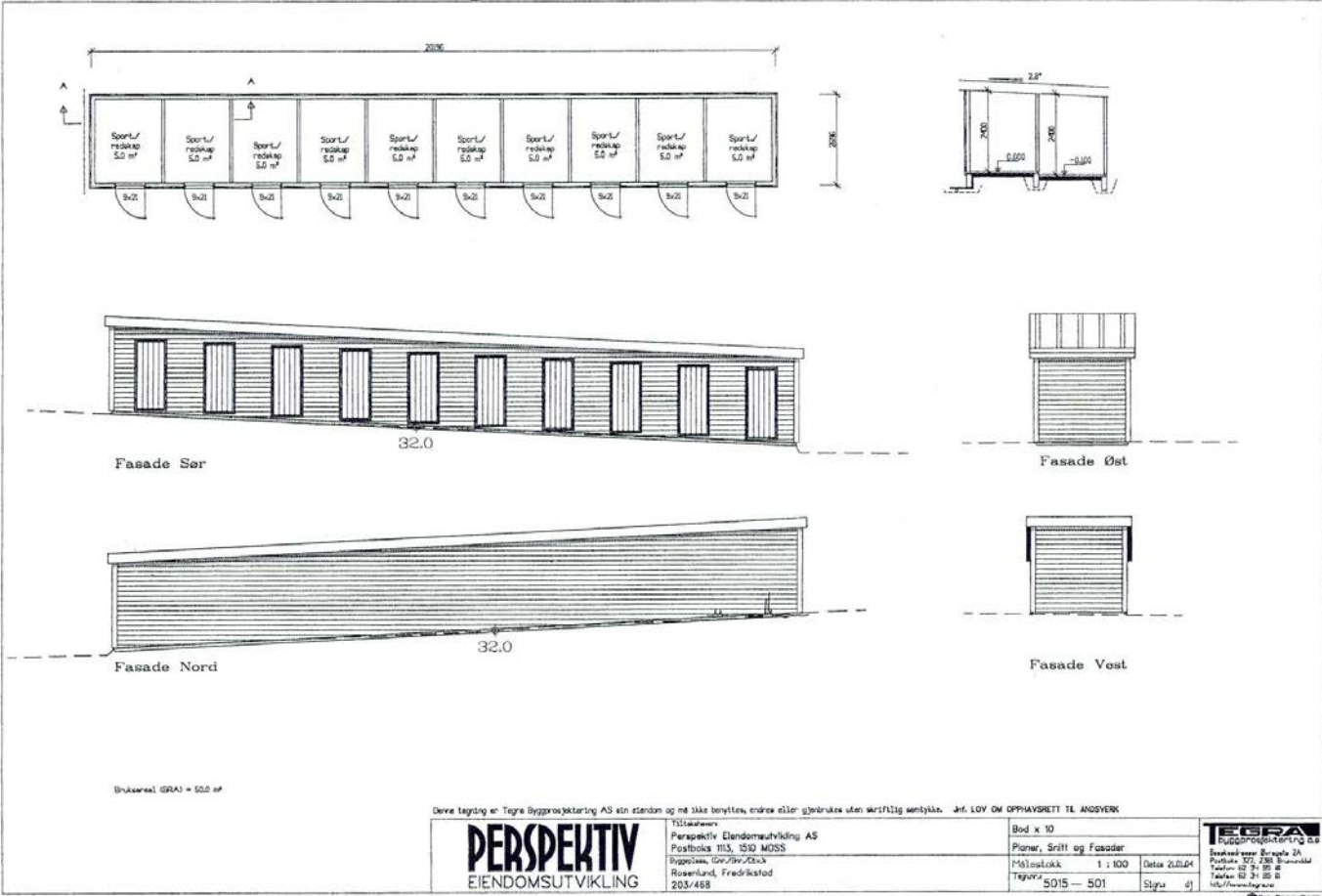
Tropp- og Høls hus B-C  
Plan og Fasader  
Målestokk 1 : 100  
Tegning 5014 - 501

Dato 23.01.04  
Stige 03

**TEGRA**  
Byggeselskaper AS  
Sveinbjørnsen, Torstein 18  
Postboks 377, 2308 Skjerve  
Telefon 02 31 95 88  
Telefax 02 31 95 88  
HIS/tegra.no

© TEGRA 2004

E-4

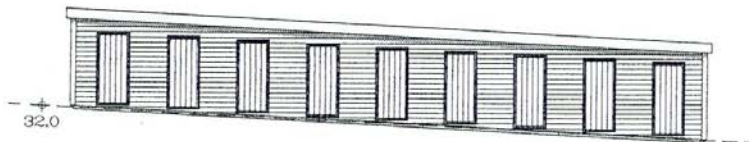
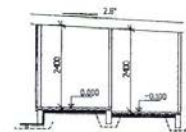
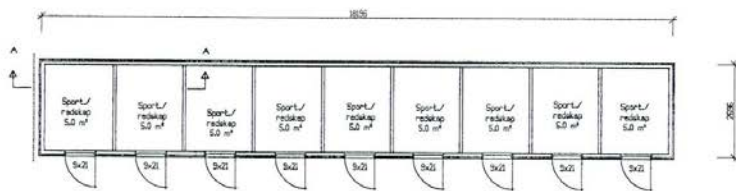


Brukareal (GRA) = 55.0 m²

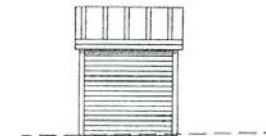
Dette tegning er Tegre Byggesjaktering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjøres uten skriftlig samtykke. jfr. LOV OM OPPHÅVSBRETT TIL ANSVÆRER

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltakshaver Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1115, 1510 MOSS Tlf: 023937433 Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Bod x 10 Planer, Snitt og Fasader Målestokk 1 : 100 Tegning S015 - 501	<b>TEGRA</b> Byggesjaktering AS Sæviesseter Svingeløkke 2A Postboks 157, 2008 Skjerve Telefon: 02 31 15 00 Telefax: 02 31 15 01 info@tegra.no
	Dato: 20.04.24 Signatur:	Dato: 20.04.24 Signatur:	Dato: 20.04.24 Signatur:

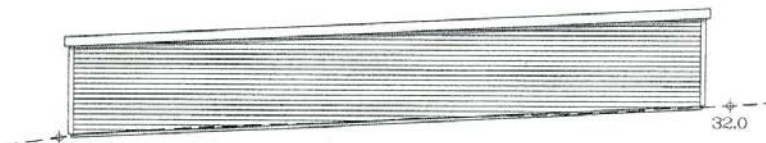
E-5



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Dukareal (GRA) = 4.0 m²

Denne tegning er Tegre Byggesjaktering AS sin eiendom og må ikke benyttes, endre eller gjøres uten skriftlig samtykke. Jf. LOV OM OPPHÅVRETT TIL ANSVÆR

**PERSPEKTIV**  
EIENDOMSUTVIKLING

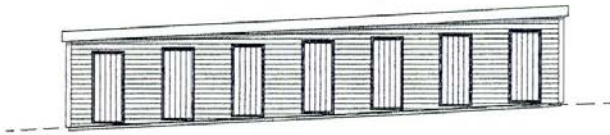
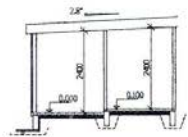
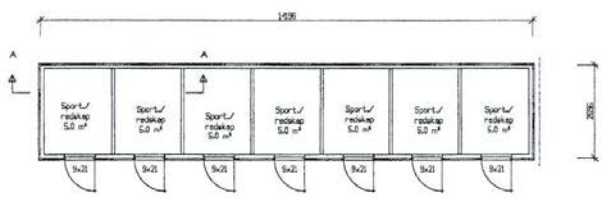
Tiltaksnavn  
Perspektiv Eiendomsutvikling AS  
Postboks 115, 1510 MOSS  
Byggeselsk. Gr./Ar./Teca  
Rosenlund, Fredrikstad  
203/468

Bed x 9	
Planer, Snitt og Fasadur	
Målestokk	1 : 100
Dato	21.03.04
Prosjekt	5016 - 501
Signa	gj

**TEGRA**  
Byggesjaktering AS  
Brekkestuvei 2A  
Postboks 372, 0310 Skjerve  
Telefon: 02 31 55 8  
Telefax: 02 31 55 8  
t@tegra.no

© Data Design Østmark

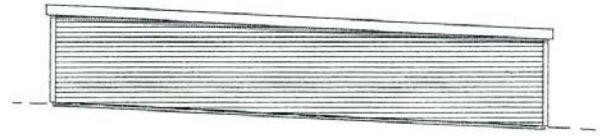
E-6



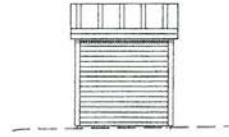
Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Bruksareal (BRA) = 36,0 m²

Dette tegning er Tegne Byggeselskaper AS sin eiendom og må ikke benyttes, endres eller gjøres uten skriftlig samtykke. Jfr. LOV OM OPPHavsRETT TL ANDSVERK

<b>PERSPEKTIV</b> EIENDOMSUTVIKLING	Tiltaksnavn Perspektiv Eiendomsutvikling AS Postboks 1113, 1510 MOSS Byggesaks. Gnr./Bnr./Etnr. Rosenlund, Fredrikstad 203/468	Bod x 7 Planer, Skilt og Fasader Målestokk 1 : 100 Tegnr. 5017 - 501	<b>TEBA</b> Tegne- og Byggeselskaper Ute AS Skarvågen 2A Postboks 372, 2300 Skarvågen Telefon 62 34 05 00 Telefax 62 34 05 02 http://www.teba.no	
	Dato for utarbeidelse 2023.08.04	Tegner Signe Ø	Dato for utarbeidelse 2023.08.04	
	Prosjektleder Signe Ø	Tegner Signe Ø	Dato for utarbeidelse 2023.08.04	Tegner Signe Ø
	Prosjektleder Signe Ø	Tegner Signe Ø	Dato for utarbeidelse 2023.08.04	Tegner Signe Ø

---

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

---

### **3107 Fredrikstad - 203/468/0/0**

Eierrepresentant: Blomsterlia Borettslag

Regningsmottaker: Blomsterlia Borettslag

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforening	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	468	Oppgitt areal	5295,4 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	5295,8 m2		
Seksjonsnr	0				

### ADRESSER

(Antall: 26)

Adresse	Rosenlund 2A 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 10B 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 10A 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 8D 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 8C 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 8B 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 8A 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 6F 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 6E 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 6D 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 6C 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 6B 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 6A 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 4F 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 4E 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 4D 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 4C 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 4B 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 4A 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 2F 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 2E 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby
Adresse	Rosenlund 2D 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby

Adresse	Rosenlund 2C 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Leie syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Nøkleby
Adresse	Rosenlund 2B 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Leie syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Nøkleby
Adresse	Rosenlund 10C 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Leie syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Nøkleby
Adresse	Rosenlund 10D 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Leie syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Nøkleby

## BYGNINGER

(Antall: 5)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23728125	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		67
23728133	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		67
23728095	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		67
23728109	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		67
23728117	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		67

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BLOMSTERLIA BORETTSLAG	Postboks 6666		1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
260 VANN - BOLIG	4 680,00 M3	kr 14,22	01.10.2024	1/1	0	kr 83 187,00
360 AVLØP - BOLIG	4 680,00 M3	kr 28,23	01.10.2024	1/1	0	kr 165 146,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	26,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.10.2024	1/1	0	kr 39 260,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	26,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.10.2024	1/1	0	kr 62 790,00
1130 RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 11 195,00	01.10.2024	1/1	0	kr 41 981,00
60 ES katt Bolig	19 360 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0	kr 61 952,00

kr 454 316,00





## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	Bnr: 468	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Rosenlund 4F ▼		
Areal:	ca. 5295.8 m <sup>2</sup> *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

**OBS !**

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 206 Rosenlund	<b>Formål:</b> 140 - Industri	<b>Godkjent/vedtatt:</b> mai 9, 1985
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest206_130.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat F83  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)**

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utseppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)**

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	TS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

Forsvaret

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)**

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)**

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

		Krav vedrørende infrastruktur
--	--	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

		Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

		Krav om felles planlegging
--	--	----------------------------

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

Byggegrense	
Ferdigsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	





# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rosenlund 4F, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/468/0/0

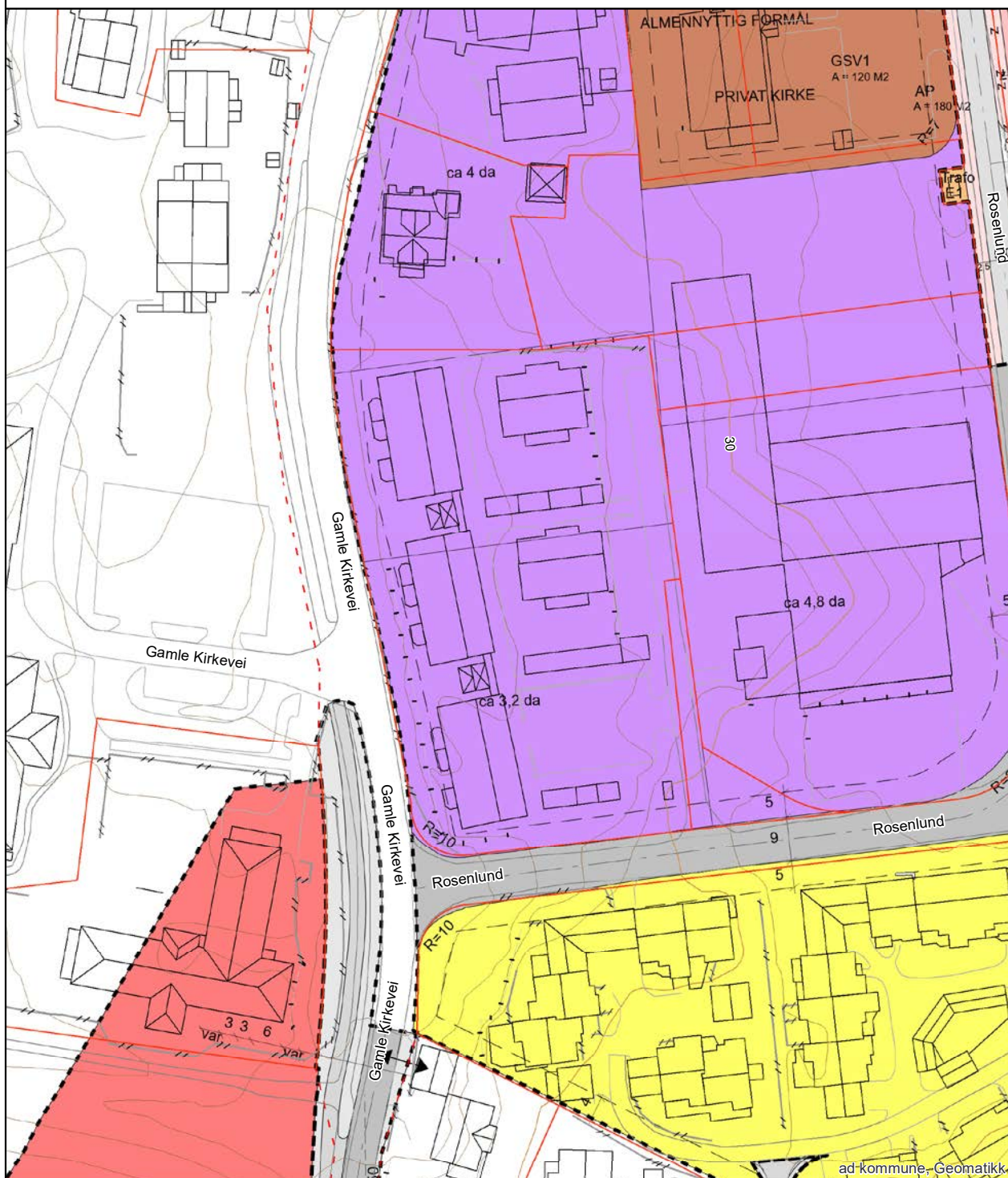
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-08-28



Planident: 206  
Ikrafttredelsesdato: 9.5.1985  
Plannavn: Rosenlund

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

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



**Reguleringsbestemmelser**  
**Rosenlund, Kirkeveien 53, 1600 Fredrikstad**

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§2

Område for boligbebyggelse.

- a) Bebyggelsen kan gis en åpen villamessig form eller utformes som en gruppebebyggelse etter tett-lav- prinsippet.
- b) Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet godkjenne en detaljert bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen skal vise bygningers plassering og utforming, tomtegrenser, avkjørslser, fellesarealer og terrengbehandling.
- c) For hver bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

§3

Område for næringsvirksomhet.

- a) Virksomheter innen kontor, service, produksjon og distribusjon kan etablere seg på området.
- b) Området kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk, tillates ikke.
- d) Hvor det i planen er vist byggelinjebegrensning mot vei eller tilstøtende områder, skal ubebygget tomtegrunn opparbeides parkmessig.  
Det kan ikke bebygges eller benyttes til lagring e.l.
- e) Boliger tillates ikke oppført i området, men bygningsrådet kan gjøre unntak for boliger som har direkte tilknytning til virksomheten, f.eks. vaktmesterbolig o.l.
- f) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- g) Det skal ved søknad om byggetillatelse, i hvert enkelt tilfelle, vedlegges plan for utforming av utomhusanlegg.

h) Byggeområde for allmennyttige formål:

På området, som har en størrelse på ca. 2,50 daa, skal det oppføres privateid kirke. På området, som har en størrelse på ca. 3da., skal det oppføres forsamlingslokale.

Før byggestart skal detaljplan som viser bygningens plassering og utforming, parkeringsareal og utomhusanlegg, godkjennes av bygningsrådet.

§4

Friområde

Friområdet skal være tilgjengelig og romme et enkelt stisystem. Det skal landskapsmessig behandles og vedlikeholdes.

§5

Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at de enkelte bygninger i området samspiller på en tiltalende måte. Fargesetting skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling godkjent av bygningsrådet.
- c) Utforming av gjerder og utomhusanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Fargesetting av gjerder m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fredrikstad, 1. Juni 1990

Rosenlund.032

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rosenlund 4F, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/468/0/0

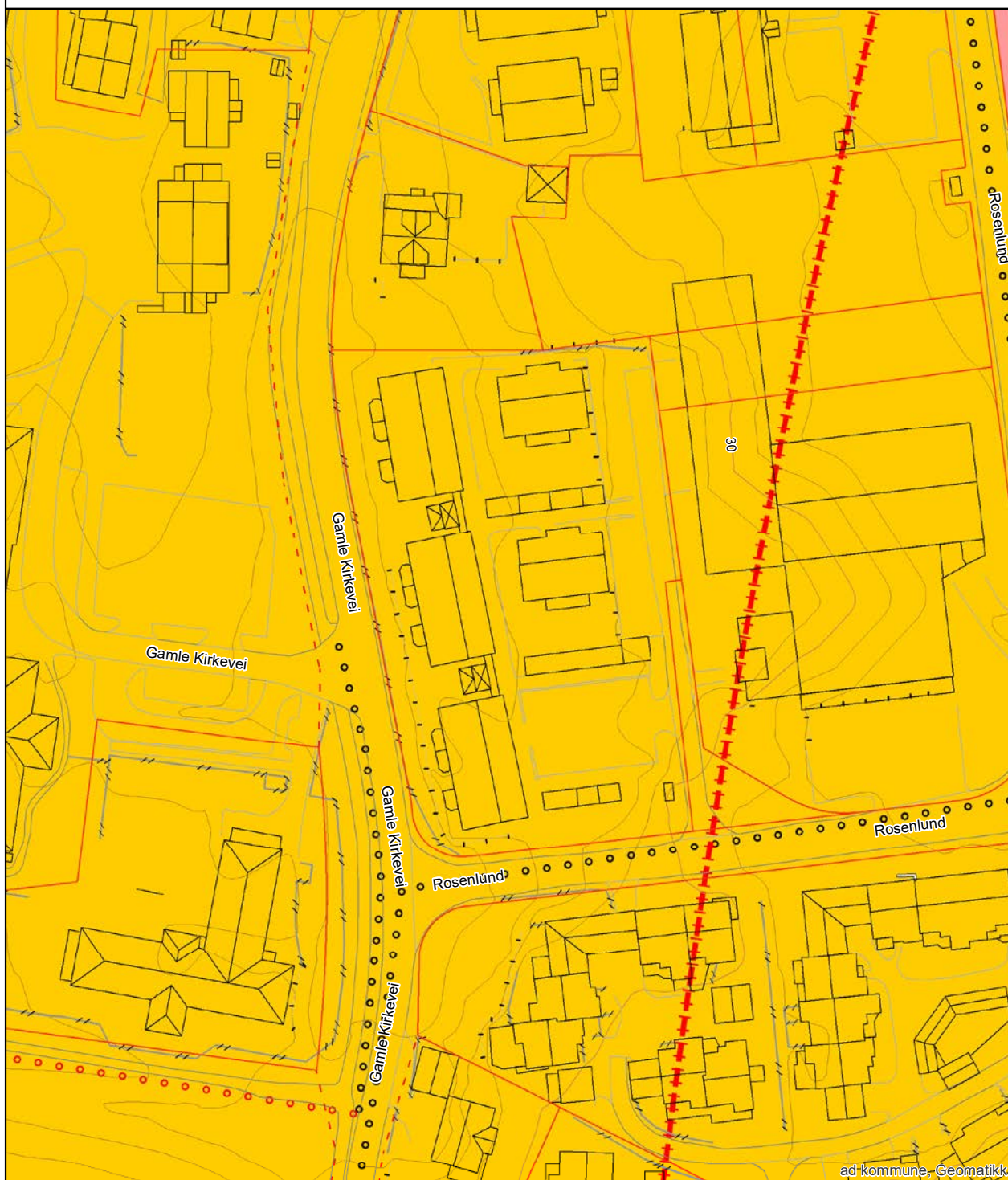
Målestokk: 1:1000  
Leveransdato: 2024-08-28



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.



ad kommune, Geomatikk



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

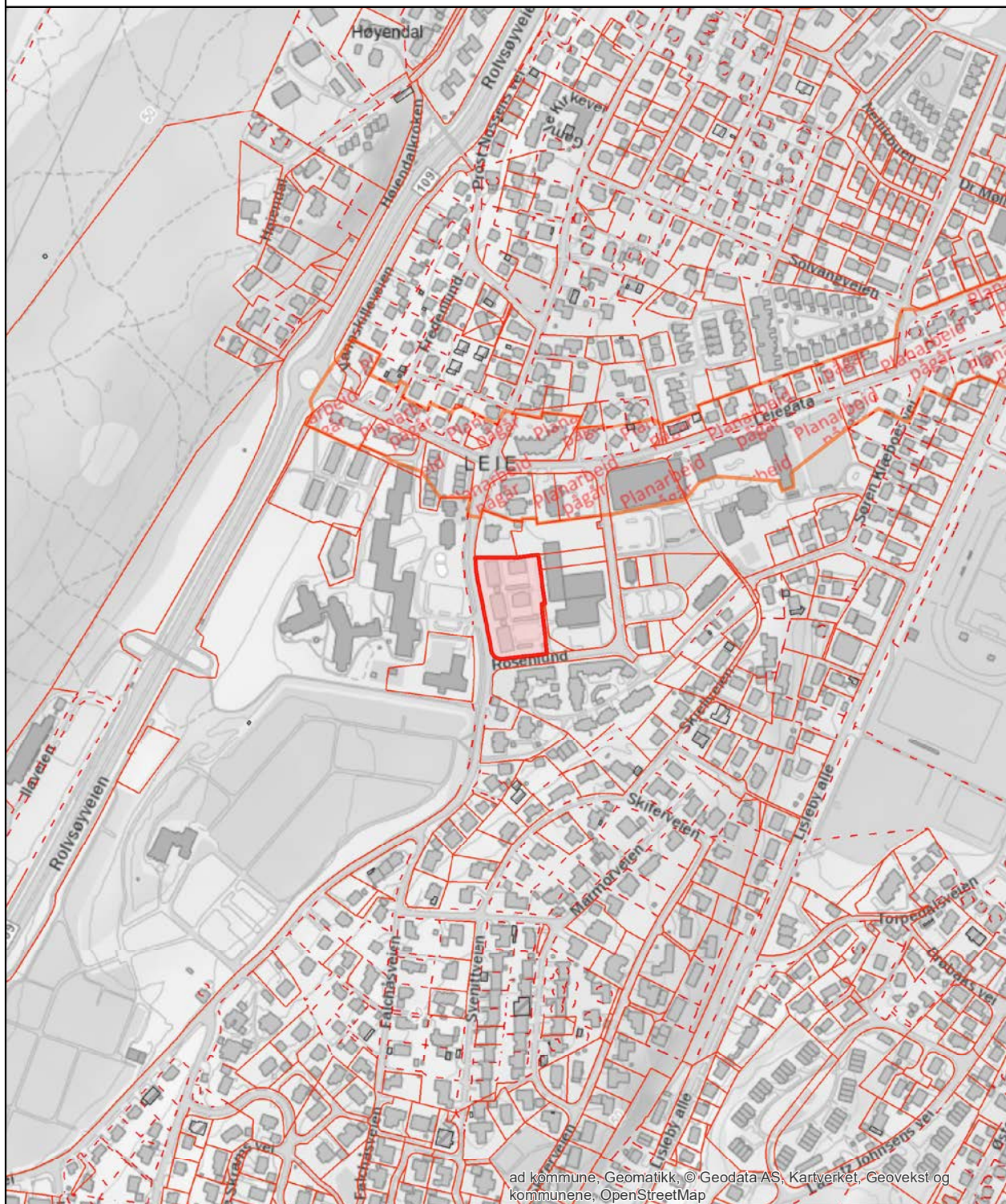
Adresse: Rosenlund 4F, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/468/0/0

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-08-28



Planident: 1202  
Plannavn: Leiegata

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-203/468, Rosenlund 4F, 1617 FREDRIKSTAD



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.08.2024	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.08.2024	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.

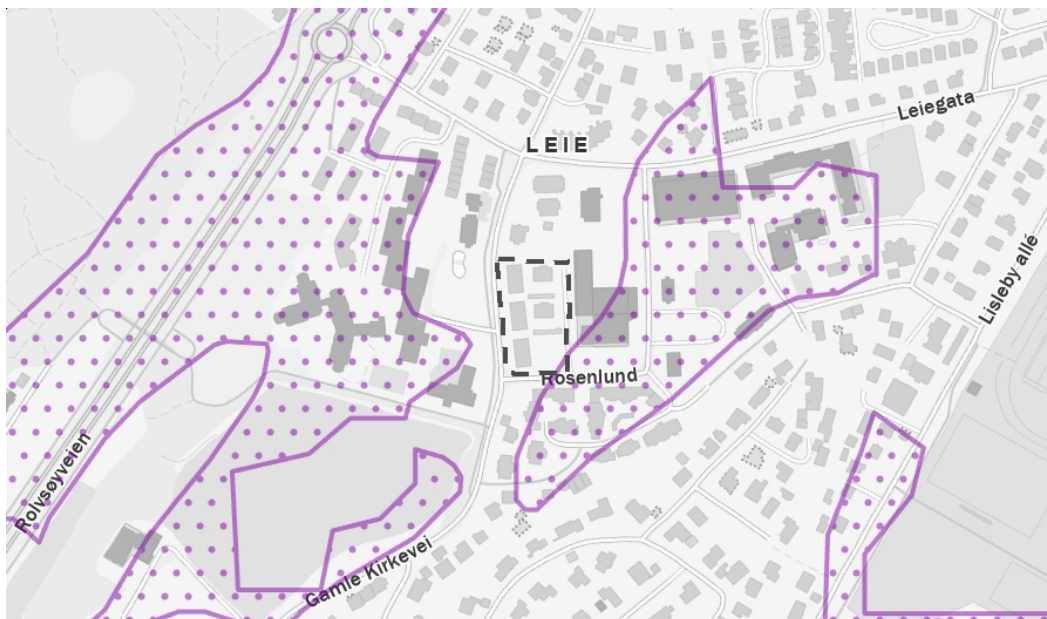
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	4.3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	145.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.8 km
Flomfaresoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.53 km
Forurenset grunn	19.08.2024	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.08.2024	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	19.08.2024	Ikke funnet	104.2 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	2.1 km
Støysoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.1 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.

## Kvikkleire

Sist sjekket: 19.08.2024

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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.

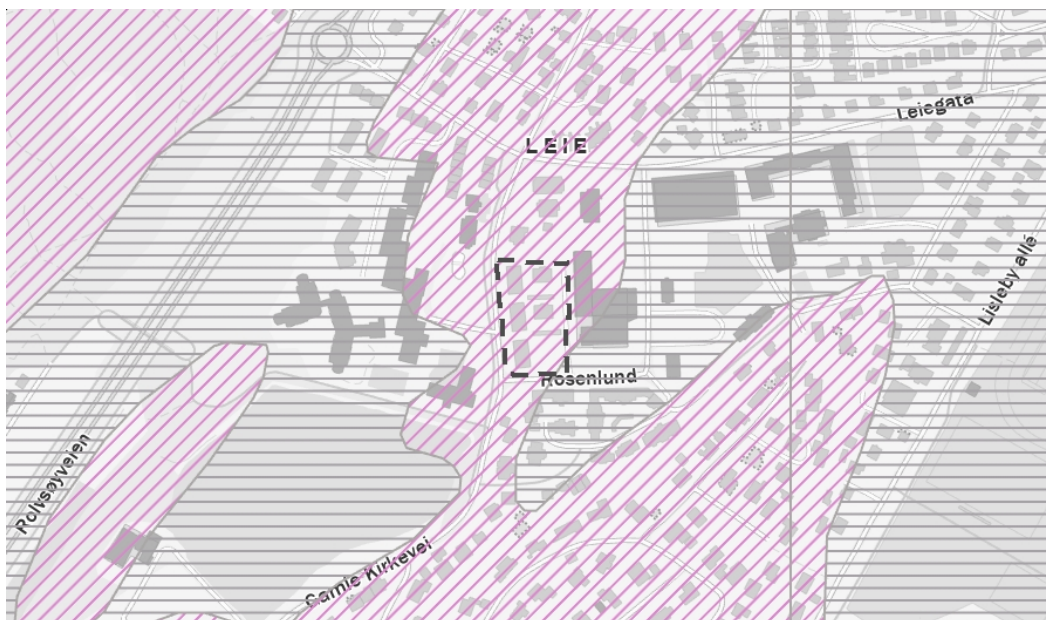
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 19.08.2024

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 kjennegegne 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 forhøyde 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)

JAL EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARIUS MARTIN MYREN  
PB 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240121  
Vår referanse: 3567910/24776758  
Bestilling: C3 2024-08-29 (4) 152

Dato  
29.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
9092	86	9.9.1998	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	203	468	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Retureres til: *Soli. avg. lu. 31.100,-*  
*Førmåttest.*  
 Block Watne AS  
 Seljevn. 12  
 1611 Fredrikstad


**Skjøte<sup>1)</sup>**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	203	468			1/1
0106	Fredrikstad					

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefteelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet	<input type="checkbox"/> 1. Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebygd				
Bruk av grunn	<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet				
Type bolig	<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet				

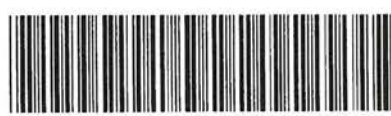
2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	1.244.419,-	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omselningstype	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Skilteoppgjør <input type="checkbox"/> 6 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
9 1 7 2 9 1 0 6 3	Block Watne Gruppen AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
9 1 6 5 1 9 2 8 1	Syversen A/S	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	


 Doknr: 9092 Tinglyst: 09.09.1998 Emb. 086  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler <sup>5)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Eieren må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann, overvann- og kloakkledninger, samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig.  Eieren er videre gjort kjent med og aksepterer at fellesareal og anlegg som ikke blir overtatt til kommunalt vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av brukerne av anleggene i fellesskap.

Forts..

Andre avtaler (som ikke skal inngyres). Eierne aksepterer at kommunen eller andre, i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adkomst over fellesareal så vel som privat grunn. Kommunen eller andre er ikke ansvarlig for skade på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at de er til hinder for vedlikehold eller reparasjoner.

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup>**

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

 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/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 ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato Oslo, 16.2.98

Utsteders underskrift?)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

BLOCK WATNE GRUPPEN AS



HARALD WALTHER

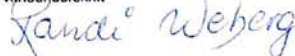
Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Randi Weberg

Adresse

Blommenholmveien 14, 1300 SANDVIKA

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Astrid Heiberg

Adresse

Rasmus Engers vei 2 A, 0956 OSLO

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



JAL EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARIUS MARTIN MYREN  
PB 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240121  
Vår referanse: 3567911/24776763  
Bestilling: C3 2024-08-29 (4) 154

Dato  
29.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
15034	86	28.10.2004	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	203	308	0	0

- Dokumentet følger vedlagt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Hj. dok. - jernaattest  
" - Erklæring**ERKLÆRING**TINGLYST<sup>BS</sup>

28 OKT. 2004

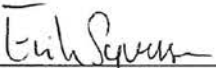
FREDRIKSTAD TINGRETT  
DAGBOKNR.: 15034



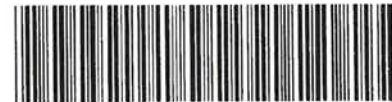

- Undertegnede, som eier naboeiendommene Gamle Kirkevei 51 (gnr 203/bnr 468) og Rosenlund 14 (gnr 203/bnr 308), har blitt enige om felles adkomstareal mellom eiendommene, over areal avmerket med blå skravur på vedlagte kartutsnitt (kfr. også Utomhusplan fra Landskapsarkitektene Berg & Dyring A/S datert 13.11.2003).
- Eier av gnr 203/bnr 468 i Fredrikstad kommune, gir eier av gnr 203/bnr 308 rett til adkomst for alminnelig ferdsel til parkeringsplasser som vil bli opparbeidet på areal avmerket med gult i vedlagte kartutsnitt (se også ovennevnte Utomhusplan). Adkomstarealet er avmerket med lilla skravur. Adkomstarealet vil også bli benyttet av gnr 203/bnr 468 til egne parkeringsplasser.
- De felles adkomstareal, merket med blått og lilla, skal vedlikeholdes (eks. asfalteres) og driftes (eks. snømåking, salting, feiing) i fellesskap. Dette skal utøves på en slik måte at arealene er i god farbar stand. Avtale om hva og hvem som skal forestå vedlikehold og drifting avtales fortløpende. Utgifter i forbindelse med dette fordeles med 20% på gnr 203/bnr 308 (Rosenlund 14) og 80% på gnr 203/bnr 468 (Gamle Kirkevei 51). Øvrige areal skal vedlikeholdes og driftes av grunneier selv.

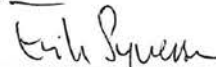
Erklæringen skal tinglyses på begge eiendommene.


29/10.2004.

For hjemmelshaver/eier av knr 0106 – gnr 203 – bnr 308 (Rosenlund 14)  
For Syversen AS – org.nr 916 519 281
  
Terje Haglund  
Styrets leder

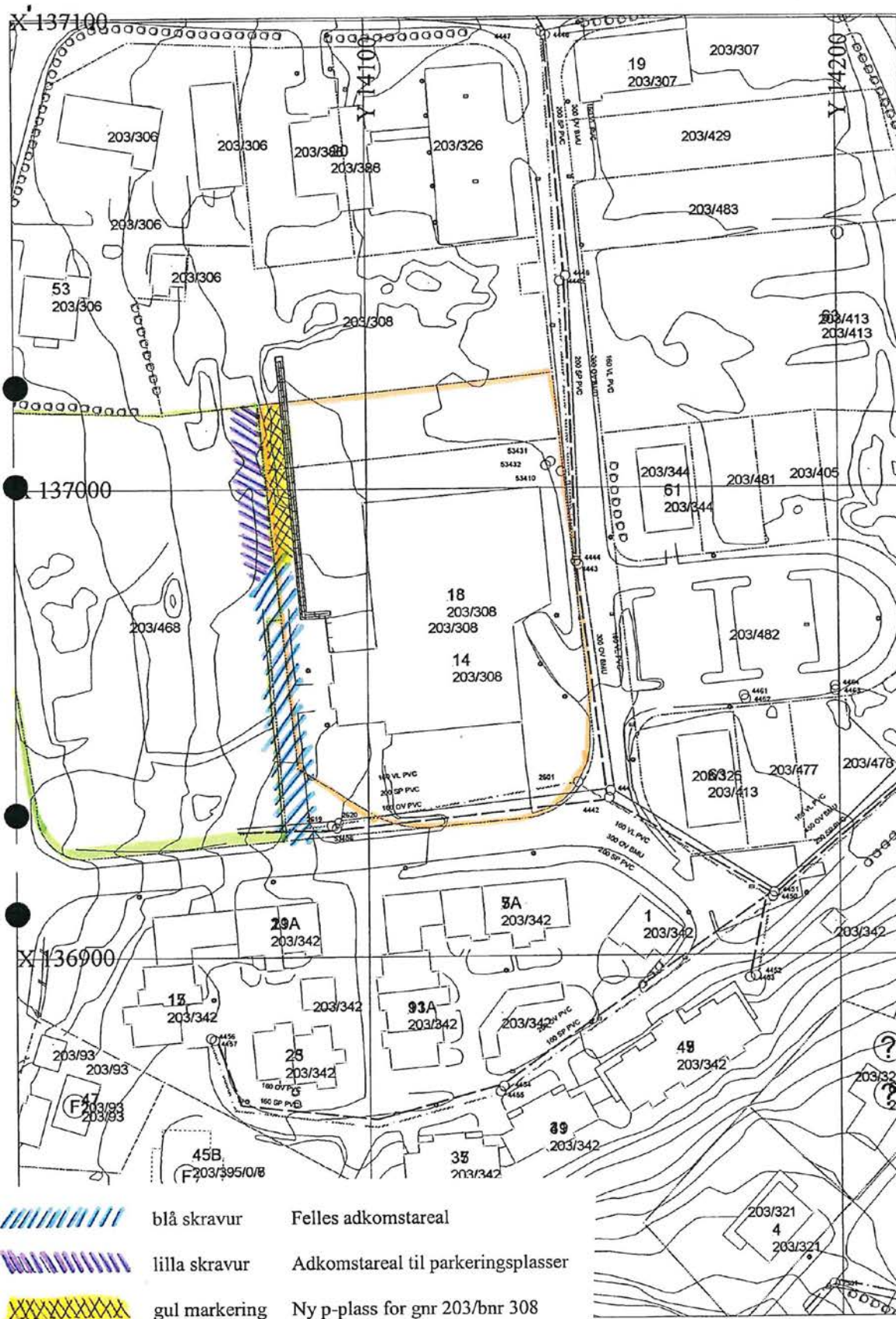
  
Erik Syversen  
Styremedlem

  
Hans Erik Syversen  
Styremedlem
For eier av knr 0106 – gnr 203 – bnr 468 (Gamle Kirkevei 51)  
For Perspektiv Eiendomsutvikling AS – org.nr 976 490 835
  
Dag Ditlev Evensen  
Styremedlem
Doknr: 15034 Tinglyst: 28.10.2004 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMUndertegnede samtykker i tinglysingen  
Som hjemmelshaver av knr 0106 – gnr 203 – bnr 468 (Gamle Kirkevei 51)  
For Syversen AS – org.nr 916 519 280
  
Terje Haglund  
Styrets leder

  
Erik Syversen  
Styremedlem

  
Hans Erik Syversen  
Styremedlem

Vedlegg: Kartutsnitt og utomhusplan.







JAL EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARIUS MARTIN MYREN  
PB 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240121  
Vår referanse: 3567938/24776898  
Bestilling: C3 2024-08-29 (4) 153

Dato  
29.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
2511	86	7.3.1994	REGISTRERING AV GRUNN

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	203	309	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

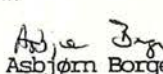
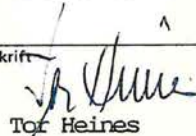

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

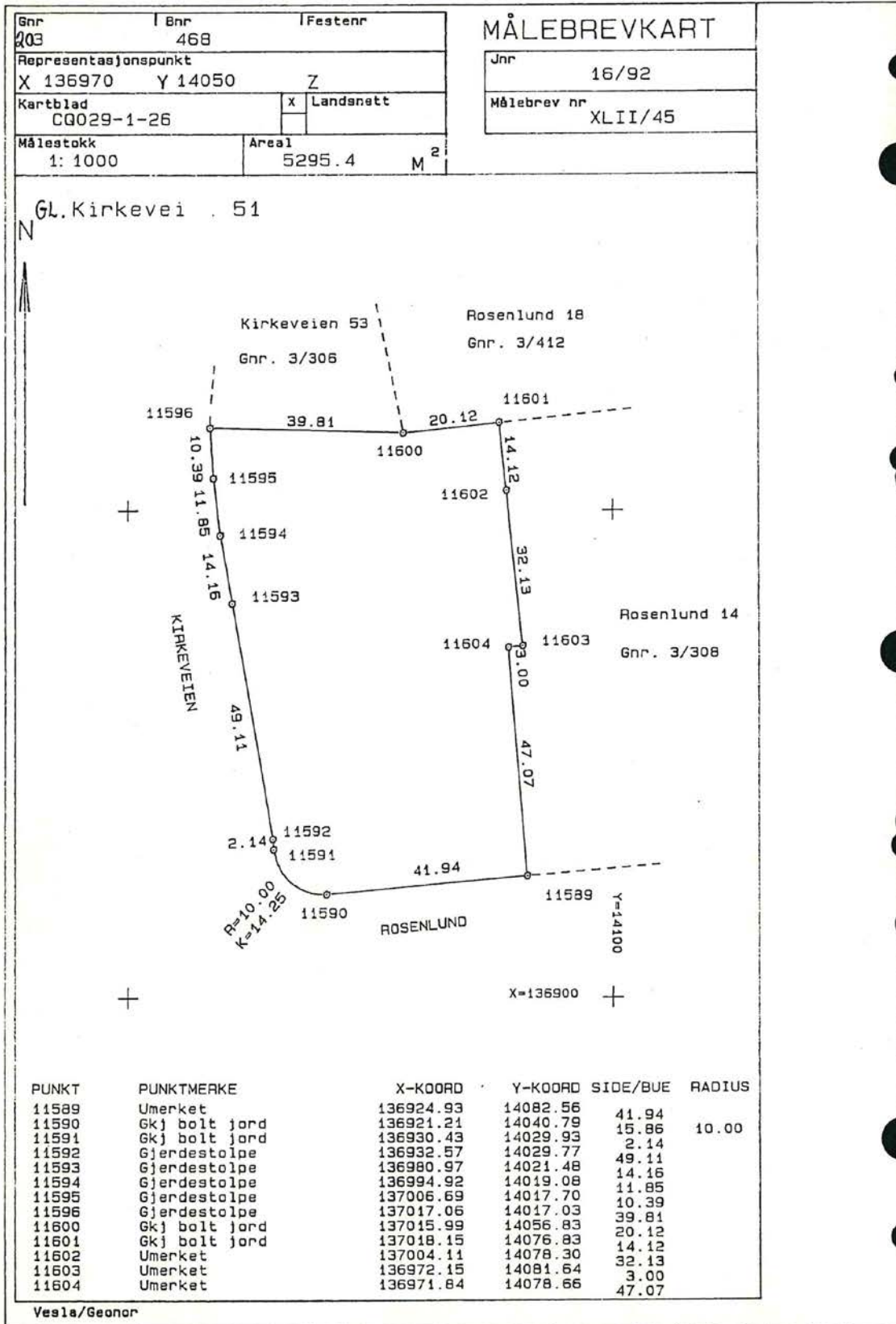
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





<table border="1" style="width: 100%; height: 60px;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Kommune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">FREDRIKSTAD</td> </tr> </table>		Kommune	FREDRIKSTAD	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>MÅLEBREV</b></td> <td style="font-size: small;">uten grensejustering med grensejustering</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">J.nr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">16/92</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Målebrev nr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">XLII/45</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="font-size: x-small;">Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.</td> </tr> </table>	<b>MÅLEBREV</b>		uten grensejustering med grensejustering	J.nr.	16/92		Målebrev nr.	XLII/45		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.																								
Kommune																																						
FREDRIKSTAD																																						
<b>MÅLEBREV</b>		uten grensejustering med grensejustering																																				
J.nr.	16/92																																					
Målebrev nr.	XLII/45																																					
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.																																						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Målebrev over</b></td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 15%; font-size: x-small;">Gnr.</td> <td style="width: 15%; font-size: x-small;">Bnr.</td> <td style="width: 15%; font-size: x-small;">Festenr.</td> <td style="width: 35%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">203</td> <td style="text-align: center;">468</td> <td></td> <td rowspan="2" style="vertical-align: middle;"> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Dagbokstempel</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">TINGLYST</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">07.07.1994</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">FREDRIKSTAD BYRETT</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">DAGBOKNR: 2511</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="font-size: x-small;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Gl. Kirkevei 51</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">5295.4 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		<b>Målebrev over</b>					Gnr.	Bnr.	Festenr.		Eiendom	203	468		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Dagbokstempel</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">TINGLYST</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">07.07.1994</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">FREDRIKSTAD BYRETT</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">DAGBOKNR: 2511</td> </tr> </table>	<b>Dagbokstempel</b>		TINGLYST		07.07.1994		FREDRIKSTAD BYRETT		DAGBOKNR: 2511			Bruksnavn/adresse				Gl. Kirkevei 51			Areal	5295.4 m <sup>2</sup>			
<b>Målebrev over</b>																																						
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																																			
Eiendom	203	468		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Dagbokstempel</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">TINGLYST</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">07.07.1994</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">FREDRIKSTAD BYRETT</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">DAGBOKNR: 2511</td> </tr> </table>	<b>Dagbokstempel</b>		TINGLYST		07.07.1994		FREDRIKSTAD BYRETT		DAGBOKNR: 2511																									
<b>Dagbokstempel</b>																																						
TINGLYST																																						
07.07.1994																																						
FREDRIKSTAD BYRETT																																						
DAGBOKNR: 2511																																						
	Bruksnavn/adresse																																					
	Gl. Kirkevei 51																																					
Areal	5295.4 m <sup>2</sup>																																					
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning																																						
	Dato for forretningen	13. juli 1993																																				
	Rekvirent	Block Watne A/S v/Lars I. Eliassen																																				
	Bestyrer	Tor Heines																																				
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 203 bnr. 309																																					
<b>Underskrift</b>																																						
	Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																																		
	Fredrikstad	09.07.1993	 Asbjørn Borge	 Tor Heines																																		
<b>Tinglysing</b>																																						
<b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b>																																						
 Doknr: 2511 Tinglyst: 07.03.1994 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																																						





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rosenlund 4F  
1617 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jens August Larsen

**Telefon:** 997 17 879  
**E-post:** jens.august.larsen@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre