

aktiv.



Gullskårveien 25, 1664 ROLVSØY

**Lys og pen 3-roms leilighet i 3.  
etasje | Betydelig oppgradert |  
Balkong på 14 kvm med langstrakt  
utsikt | Parkering**



Eiendomsmegler

**Eirik Rotegård Rønning**

**Mobil** 907 13 404

**E-post** eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

**Aktiv Fredrikstad og Hvaler**

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 550 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 809 000,-  
**Omkostn.:** Kr 7 625,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 366 625,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 333,-  
**Selger:** Camilla Maria Moen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1967  
**BRA-i/BRA Total** 69/86 kvm  
**Tomtstr.:** 24804 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 728, bnr. 137  
**Andelsnr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1111240145

## Lys og pen 3-roms leilighet i 3. etasje | Betydelig oppgradert | Balkong på 14 kvm med langstrakt utsikt |

Lys og moderne 3-roms andelsleiligheten i 3. etasje har en gjennomtenkt planløsning og flere oppgraderinger som gir et moderne preg. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021, bad/vaskerom ble renoverert opp i 2019, og nye vinduer i 2024. Boligen har svært få avvik, noe som sikrer en god standard og funksjonelle løsninger. Andelen disponerer 2 stk bod i kjeller.

Planløsningen omfatter en romslig entré, separat toalettrom, bad/vaskerom, to soverom med gode størrelser, samt en lys og åpen stue/kjøkkenløsning som innbyr til både hverdag og sosiale sammenkomster.

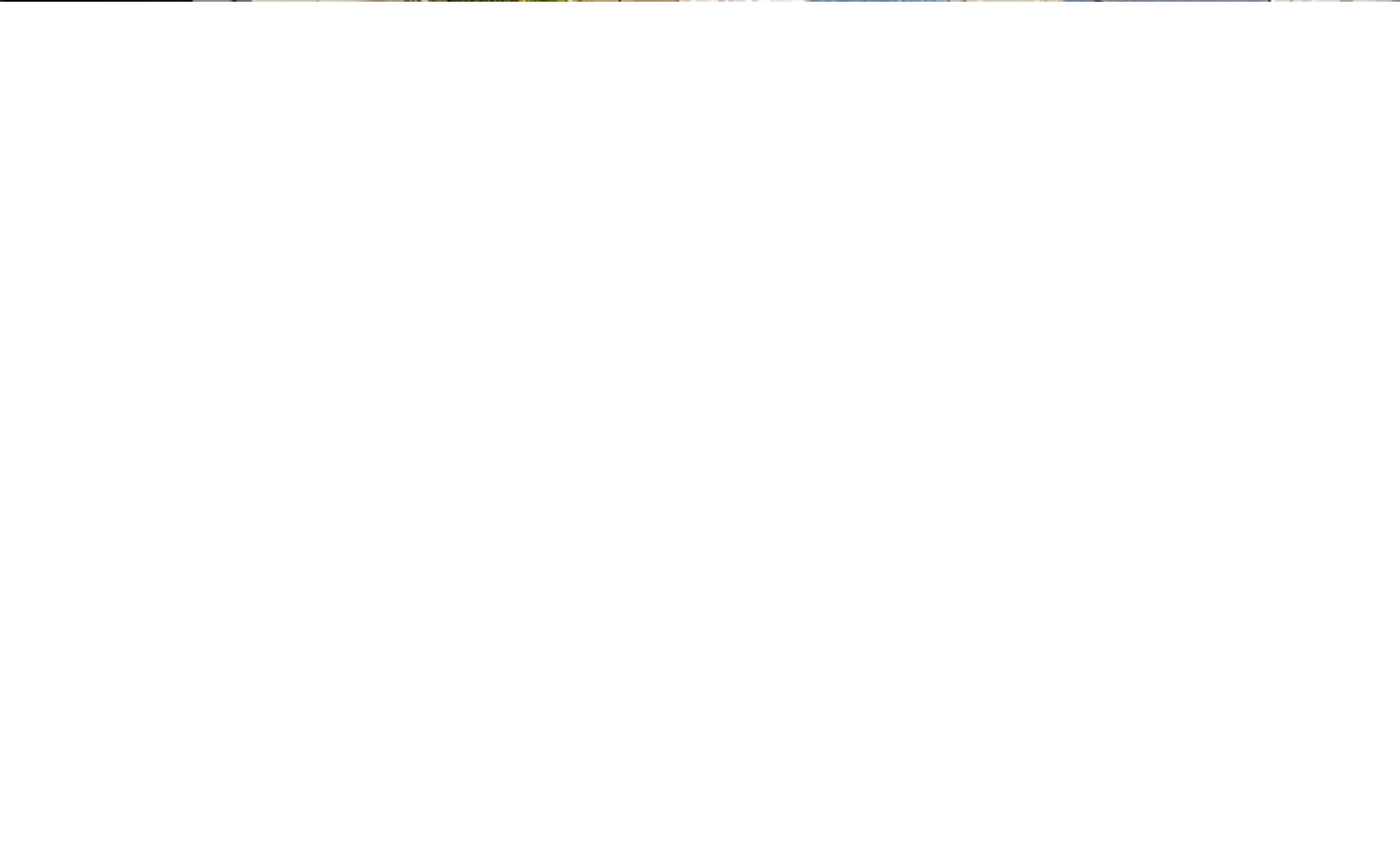
Fra stuen har du utgang til en innglasset balkong på 14 kvm med langstrakt utsikt – Dette er en bolig som kombinerer komfort og praktiske løsninger i et etablert og trivelig bomiljø.



**FOTO**

## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	21
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	54
Forbrukerinformasjon .....	174
Budskjema .....	175





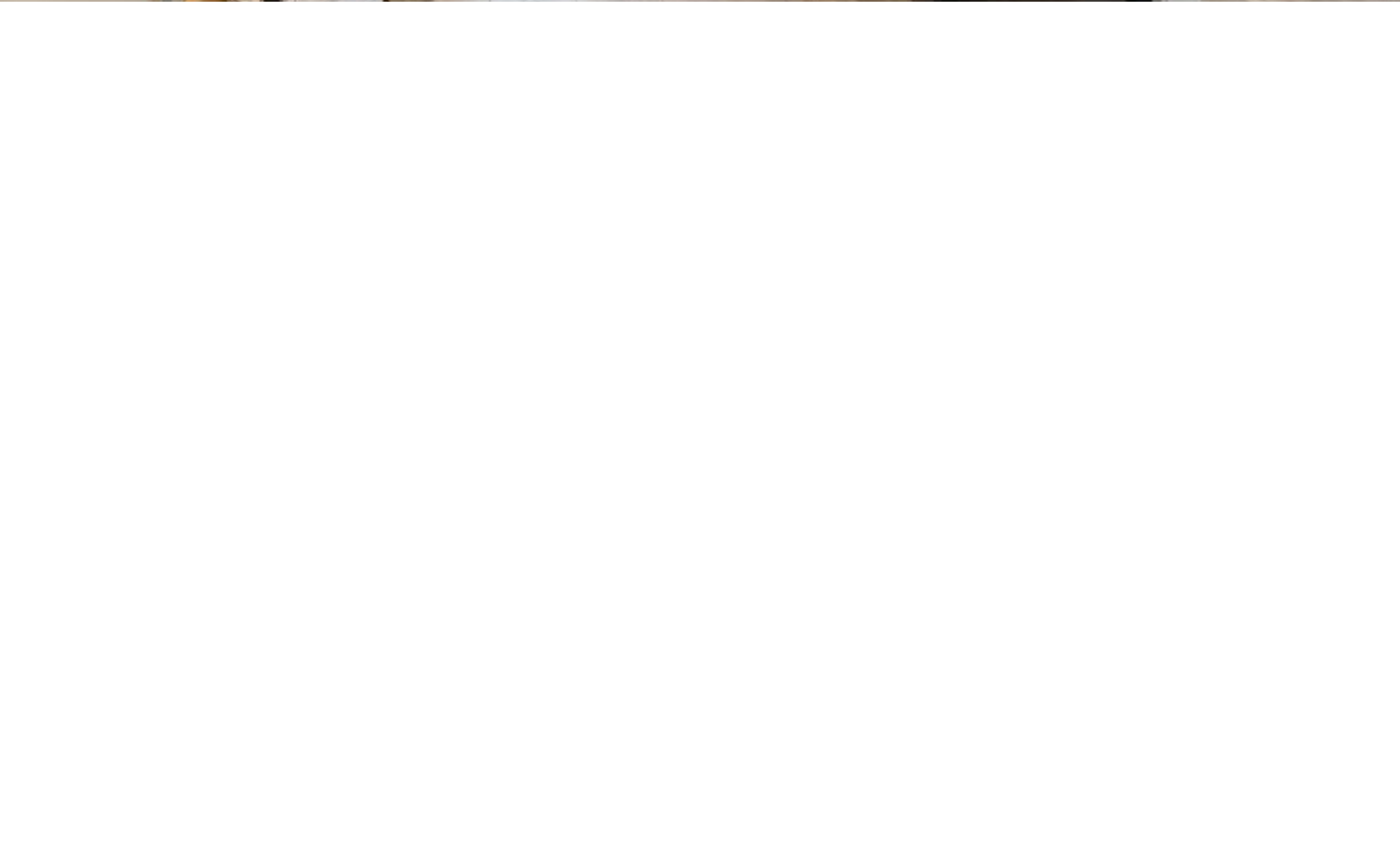














# Plantegning

1. etasje

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

## 2. etasje

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA - b: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> 2 stk bod i fellesareal3. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré, Toalettrom, Bad/vaskerom,

Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken

BRA-b: 14 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

24804 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsplasser.

### Beliggenhet

Gullskårveien 25 på Rolvsøy i Fredrikstad har en attraktiv beliggenhet som kombinerer nærhet til både byliv og naturopplevelser. Med kort vei til Østfoldhallene får du tilgang til et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicefunksjoner. For den som liker friluftsliv, ligger flotte turområder i marka like i nærheten, perfekt for turer året rundt.

Det er gode kollektivforbindelser med bussruter som enkelt tar deg til både Fredrikstad og Sarpsborg sentrum. Med bil er du raskt på E6, som gir enkel

tilgang til sentrale destinasjoner i regionen. Dette er en beliggenhet som passer for deg som ønsker et praktisk og komfortabelt hverdagsliv med kort avstand til det meste.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betongkonstruksjoner til fjell/faste masser. Støpt plate på kultet/komprimert grunn. Grunnmur av betong.

Etasjeskillere av betong.

Yttervegger med betong og enkelt bindingsverk.

Fasaden er forblendet med teglstein og fasadeplater samt kledd med liggende kledning.

Flat yttertakkonstruksjon. Antatt teknet med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Borettslaget har satt opp lading for el-biler på parkeringen.

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

- Ja, kun av faglært. Borettslaget har bestilt bytte av vinduer. Derfor ar fasaden på balkongen nylig blitt byttet og isolert. I tillegg har de lagt ny mur utenfor bygget grunnet at vinduene som de erstattet var større enn vinduene vi hadde før. Arbeid utført av Hersleth.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

### Innhold

Entré, Toalettrom, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2 og Stue/kjøkken

### Standard

Lys og moderne 3-roms andelsleiligheten i 3. etasje har en gjennomtenkt planløsning og flere oppgraderinger som gir et moderne preg. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021, bad/vaskerom ble renoverert opp i 2019, og nye vinduer i 2024. Boligen har svært få avvik, noe som sikrer en god standard og funksjonelle løsninger. Andelen disponerer 2 stk bod i kjeller.

Planløsningen omfatter en romslig entré, separat toalettrom, bad/vaskerom, to soverom med gode størrelser, samt en lys og åpen stue/kjøkkenløsning som innbyr til både hverdag og sosiale sammenkomster.

Fra stuen har du utgang til en innglasset balkong på 14 kvm med langstrakt utsikt – Dette er en bolig som kombinerer komfort og praktiske løsninger i et etablert og trivelig bomiljø.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1967. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk. Standarden er normalt god. Andelen disponerer 2 boder i kjeller på hhv. 1 kvm og 2 kvm.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

### VÅTROM

Bad/vaskerom fra 2019. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

### SPESIALROM

Eget toalettrom med veggfestet toalett.

### INNVENDIG

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019.

Sikringssskap 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 som ikke er

undersøkt.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig dører: Ytterdør i tre med innfelt kikkehull fra 1989. Noe sår/merker/riper på dørbblad til ytterdør.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Overflater og konstruksjon spesialrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Systerne kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder rør av støpejern.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Flytende plasser på fellesareal.

Se vedlagte husordensregler.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

#### **Polisenummer**

78963155

#### **Radonmåling**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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.

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler på bad/vaskerom. Vedovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Info strømforbruk**

Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 550 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 763 526

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 054 102

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **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**

Kommunale avgifter, renter og avdrag, festeavgift, forsikringer, TV-anlegg/bredbånd, drift- og vedlikehold, div honorarer.

Felleskostnadene vil øke med 7% fra 1/4-25 (Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.774,-).

Se vedlagte dokumenter fra forretningsfører.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6333

**Andel Fellesgjeld**

Kr 809 000

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

01.11.2024

**Andel fellesformue**

Kr 14 263

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Gullskåret Borettslag

**Organisasjonsnummer**

950090146

**Andelsnummer**

7

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 112 andelsleiligheter.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: HANBA7-94837148930

Restsaldo andel: 757.592,-

Restløpetid: 39 år 6 md

Rente: 5,44%

Lånenummer: HUS601-1146455810

Restsaldo andel: 50.615,-

Restløpetid: 8 år 2 md

Rente: 4,70%

**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**

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

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på

overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

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

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 728, bruksnummer 137, festenummer 62 i Fredrikstad kommune.Andelsnr. 7 i Gullskåret Borettslag med orgnr. 950090146

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av baderom datert 7/8-20.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, dog ikke for gjeldende leilighet. Det er derfor ikke mulig å



si om disse samsvarer med dagens bruk.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
07.08.2020.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av:  
Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035  
Formål/Hensynssone: 710-Båndlegging regulering  
pbl H730, 1001-Bebyggelse og anlegg,  
3040-Friområder.  
Godkjent/Vedtatt: 15/6-23

Reguleringsplan: 340 Vallefjellet Rådalen og 1112 FV  
109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-Rolvøysund  
Formål: 113-Blokkbebyggelse, 310-Kjørevei,  
320-Gang-/sykkelvei, 400-Offentlig friområde,  
3020-Naturområde-grønnstruktur.  
Godkjent/Vedtatt: 2/4-19 og 5/6-23

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

#### **Områdeanalyse:**

Aktsomhetsområde for kvikkleire. Ingen risiko/konsekvens ved skred på eiendommen.  
Høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.  
Rød støysone fra veg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **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**

2 550 000 (Prisantydning)

809 000 (Andel av fellesgjeld)

3 359 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

6 385 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

7 625 (Omkostninger totalt)

14 825 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 625 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 366 625 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 373 825 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 376 625 (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 7 625

#### **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**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 750 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 23 950 Markedspakke
- 5 950 Oppgjørshonorar
- 2 950 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 950 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk. (2 stk gratis)
- 8 700 Tilstandsrapport (Faktureres selger direkte)
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 450

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

#### **Oppdragsansvarlig**

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

#### **Ansvarlig megler**

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

#### **Salgsoppgavedato**

30.12.2024

# Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Gullskårveien 25, 1664 ROLVSØY
- FREDRIKSTAD kommune
- # gnr. 728, bnr. 137, fnr. 62
- # Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.11.2024    Rapportdato: 27.11.2024    Oppdragsnr.: 13784-3482    Referansenummer: OE3460

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

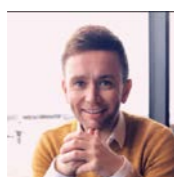
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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



Gullskårveien 25, 1664 ROLVSØY  
Gnr 728 - Bnr 137  
3107 FREDRIKSTAD

Norsk Boligtakst AS  
Ugleveien 21  
1592 VÅLER I ØSTFOLD



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13784-3482

Befaringsdato: 26.11.2024

Side: 3 av 17

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 andelseilighet opprinnelig oppført i 1967.  
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer 2 boder i kjeller på hhv. 1 kvm og 2 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:

- Andelseilighet 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.

### Andelseilighet - Byggeår: 1967

#### INNSENDIG

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

#### VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom. Vedovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

#### VÅTROM

Bad/vaskerom fra 2019. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

#### SPESIALROM

Eget toalettrom med veggfestet toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av forniklet kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019. Sikringskap med automatsikringer.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

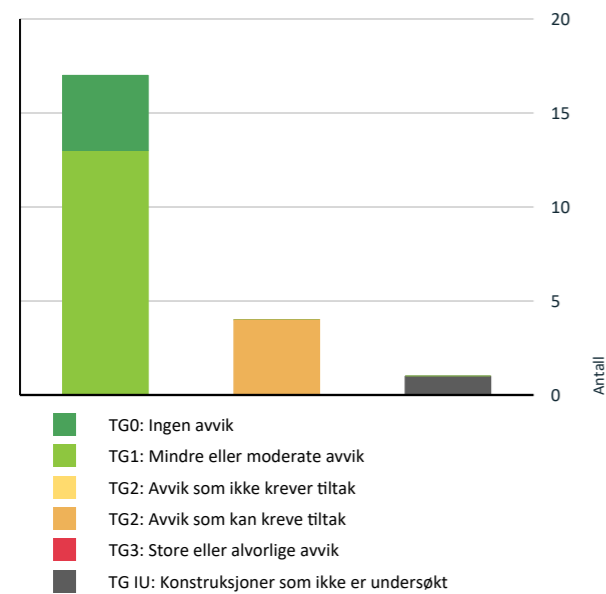
#### Andelseilighet

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

Takstmannen antar at dagens bruk stemmer med originale tegninger med unntak av enkelte lettvegger. Kjøkken var antatt et eget rom på originale tegninger, men er i dag åpen stue/kjøkkenløsning. Endring er uansett innenfor hoveddel og medfører ingen søknadsplikt. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
1967

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

### UTVENDIG

#### TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2024.



#### TG 2 Dører

Ytterdør i tre med innfelt kikkehull fra 1989.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2024.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Noe sår/merker/riper på dørbled til ytterdør.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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



#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til innglasset balkong på 14 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.



### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

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

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

#### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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

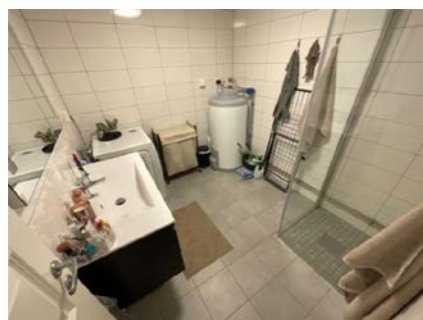


### VÅTROM

#### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Bad/vaskerom fra 2019. Rehabilitering som et felles prosjekt i regi av borettslaget. Utført av fagfolk.



#### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

#### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 35 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Noe kalkutslag i fuger. Bør rengjøres, men vurderes å ikke påvirke tilstandsgraden på konstruksjonen.



#### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



#### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilstandsrapport

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

#### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

#### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig. Ing med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.



### KJØKKEN

#### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrrert komfyr, platetopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.



#### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

#### 3. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med veggfestet toalett.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

## Tilstandsrapport



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder rør av støpejern.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



### TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019.  
Montert på bad/vaskerom.

Det er avrenning via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.  
Arbeider som er utført i eiers botid er utført av elektriker.  
Tilstanden vurderes normal.

#### Generell kommentar

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

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

### TG 1 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

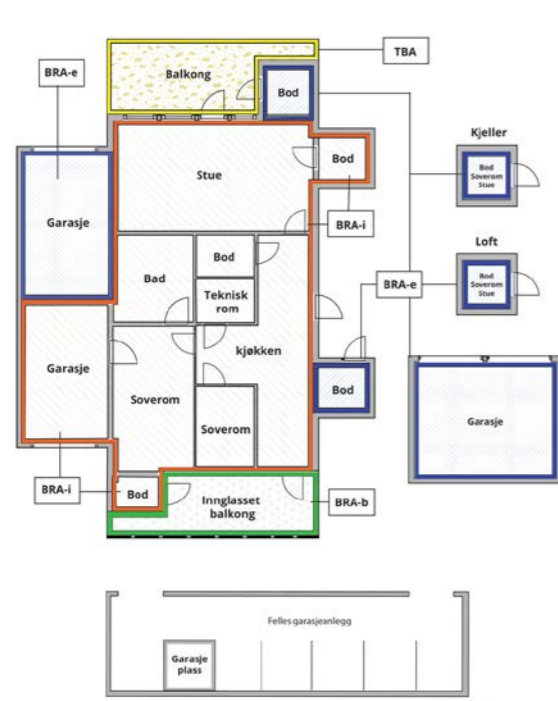
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeenlegg er ikke måleverdig areal

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)		
3. etasje	69		14	83	
Bod 1 i fellesareal		1		1	
Bod 2 i fellesareal		2		2	
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>3</b>	<b>14</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takstmannen antar at dagens bruk stemmer med originale tegninger med unntak av enkelte lettvegger. Kjøkken var antatt et eget rom på originale tegninger, men er i dag åpen stue/kjøkkenløsning. Endring er uansett innenfor hoveddel og medfører ingen søknadsplikt. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektriker har satt opp spotskinne i stue/kjøkken. I regi av borettslaget er det satt inn nye vinduer i 2024.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Andelsleilighet	69	14

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Camilla Maria Moen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	728	137	62	0	24804.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Gullskårveien 25

### Hjemmelshaver

Framfester: Gullskåret Borettslag

### Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Gullskåret Borettslag	950090146		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Camilla Maria Moen

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

7

#### Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Gullskåret borettslag ligger i et godt etablert boligområde på Rolvsøy. Fra leiligheten har man en kort spasertur til hovedvei med bussforbindelse både Fredrikstad og Sarpsborg. Videre er det kort vei til Østfoldhallene med det meste av fasiliteter som matbutikker, kjøpesenter, byggevarerhus, elektrovarerhus etc. Kort vei til Fredrikstadmarka, skoler, barnehager osv. Her bor man kort fortalt sentralt til det aller meste av nødvendige fasiliteter.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Fellestomt opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsplasser.

#### Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betongkonstruksjoner til fjell/faste masser. Støpt plate på kultet/komprimert grunn. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger med betong og enkelt bindingsverk. Fasaden er forblendet med teglstein og fasadeplater samt kledd med liggende kledning. Flat yttertakkonstruksjon. Antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget). Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240145	
Selger 1 navn	
Camilla Maria Moen	
Gateadresse	
Gullskårveien 25	
Poststed	Postnr
ROLVSØY	1664
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CMM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

Initialer selger: CMM

2

Document reference: 1111240145

Document reference: 1111240145

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 111240145

**Tilleggskommentar**

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 111240145

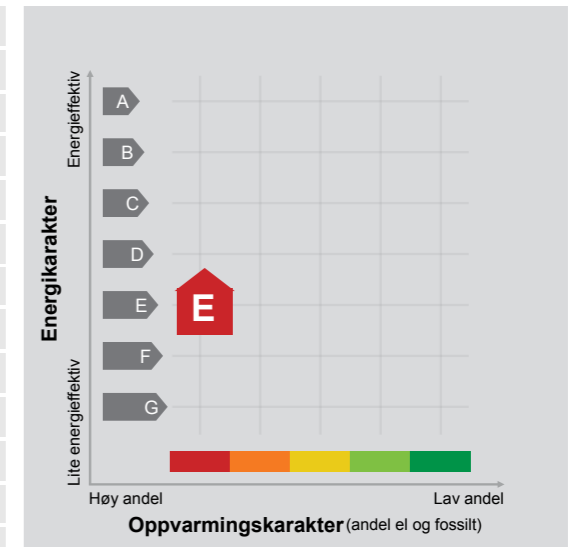
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Moen	e15bd10fca3b9979cc5006f 64819329eb7fdd0a3	18.11.2024 08:58:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240145

- 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>



Adresse	Gullskårveien 25
Postnummer	1664
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	728
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	62
Byggningsnummer	193821715
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-51138
Dato	15.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

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

## Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gullskårveien 25	193821715	H0301	0	62	7

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

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	34 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	70 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	70 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	172 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,73 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	196,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)



**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.8.2016

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****Netto energibudsjett**

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 241 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	174,87 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 387 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	174,87 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 241 kWh/år

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	12 241 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 241 kWh/år

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

JAL Eiendomsmegling AS  
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Eirik Rotegård Rønning  
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD  
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

8164151

3531/7 15.11.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.11.2024.

Boligselskap: 3531 Gullskåret Borettslag  
Organisasjonsnr: 950.090.146  
Andelseier: Camilla Maria Moen  
Leieobjektnr: 7  
Adresse: Gullskårveien 25, 1664 ROLVSØY  
Andelsnummer: 7  
Borettsinnskudd: kr 14.000,-  
Hjemmeside: <http://gullskaretborettslag.herborvi.no>

## 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. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

## 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: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78963155.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.
- Dersom andelseier leier garasjeleie av borettslaget må styret i borettslaget bli informert om oppsigelse av garasjeleie ved salg av leilighet. Oppsigelsestid 1 måned.
- Borettslaget disponerer 34 garasjer til utleie - ta kontakt med styret om man ønsker garasje da det foreligger venteliste.
- Nøkkelsbestilling: Ta kontakt med styret (fra 8.6.2021)
- Vedtatt fase 2 av rehabiliteringsplan på ekstra ordinær generalforsamling, 25.01.24. opplåning av 25 millioner kr. Prosjektet ferdig i 2025
- Felles kostnadene vil øke 2 ganger. Første med 14,6 % fra 01.11.24 og ytterligere med 7 % fra 01.04.25

## Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA7-94837148930	A	87.593.084,-	39 år 6 md.	12	01.05.2025	Flyt	5,44%
* HUS601-1146455810	A	5.852.645,-	8 år 2 md.	2		Flyt	4,70%

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 6.333,- pr. md.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.774,-

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.

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	629,-	26.727,-	14.263,-	600.520,-

Festetomt utgjør 2 588 kr av gjeld.

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBA7-94837148930	757.592,-	3.434,-	01.05.2025	471,-
* HUS601-1146455810	50.615,-	634,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 809.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

### 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 Joachim Wisbech tlf.69 30 03 41 ev. pr. e-post: [joachim.wisbech@obos.no](mailto:joachim.wisbech@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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ragni Bye Gullskårveien 21, 1664 ROLVSØY, e-post: [ragnielisebye@gmail.com](mailto:ragnielisebye@gmail.com).

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 avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

#### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://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 avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 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 borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

## **Innkalling til ekstraordinær generalforsamling**

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

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

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

#### **2. FORSLAG**

##### **Etappe 2 fasader, vinduer og balkongdører**

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

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

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

Vedtaket vedtas med vanlig flertall

##### **Styrets innstilling:**

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

Fredrikstad 19.01.2023  
I styret for Gullskåret Borettslag

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

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

## Etappe 2 fasader, vinduer og balkongdører

### INFORMASJON TIL EKSTRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING.

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

Arbeider som skal utføres i etappe 2:

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

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

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

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

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

### FREMDRIFT.

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

### ØKONOMI.

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

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

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

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

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

**Registreringsblankett  
ved ekstraordinær generalforsamling i  
Gullskåret Borettslag**

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

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

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

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

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Gullskåret Borettslag

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Gullskåret Borettslag

---

Møtedato: 30.05.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Rolvsøy helselagshus Villaveien 1B

Til stede: 19 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Joachim Wisbech.

Møtet ble åpnet av Ragni Bye.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Wisbech 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 Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitne ble

William Novik 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 2022

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås ført mot egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 217 000,-.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6. Valg av tillitsvalgte

#### Ikke på valg Ragni Bye , Ketil Sten Holt

A Som styremedlem for 2 år, ble Alf Oscar Lillebøe foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Hege Merethe Andersen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

C Som varamedlem for 1 år, ble Linn Andreassen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Frank Bråthe foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

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

Delegert Ragni Bye

Varadelegert Ketil Sten Holt

**Vedtak: Godkjent**

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Linn Andreassen og William Novik foreslått

**Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl.: 18:21. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: C.N. Joachim Wisbech/s/

Fører av protokollen

Navn: C.N. Joachim Wisbech/s/

Protokollvitne

Navn: William Novik/s/



## Vedtekter

for Gullskåret Borettslag org nr 950 090 146

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23 april 2013.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

#### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-1 Boretts**

(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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, 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 pantessikkerhet**

### **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 pantessikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdspunkt, 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

## HUSORDEN for boret og trivsel i Gullskåret borettslag

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

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

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

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

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

## 5. BRUK AV FELLESROM

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

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

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

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

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

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

#### 7. DYREHOLD

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

#### 8. REGLEMENT FOR SØKNAD OM MONTERING AV VARMEPUMPE

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

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

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

#### Opplysninger som skal vedlegges søknadsskjema:

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

NB! Bruk skjema som følger vedlagt

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

#### 10. PARKERINGSREGLER I GULLSKÅRET BORETTSLAG

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

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

#### PARKERINGSPLASSER MED EL-BIL LADING

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

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

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

#### **MOPED-/MOTORSYKKELE - MOPEDBOD**

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

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

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

Mopedboden skal ikke benyttes som verksted.

#### **HC-PLASS**

Borettslaget har en handicap-plass utenfor 18A

Beboere med handicapkort kan søke styret om tidsbegrenset reservert plass.

#### **GJESTEPLASSER**

Gjester skal henvises til gjesteparkering bak nr. 20

#### **10.(2) GARASJELEIE OG REGLER VED LEIE**

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

Kostnaden for leie av garasje settes av styret og belastes via felleskostnadene hver måned. Ved etablering av leieavtale blir andelseier belastet et engangsgebyr som tilfaller OBOS. Leie av garasje gjelder til skriftlig oppsigelse foreligger, og det er en oppsigelsestid på 1 - en måned, gjeldende fra den 1. i hver måned. Oppsigelse sendes på epost eller legges i styrets postkasse. Se vedlagte skjema

#### **Regler ved leie av garasje:**

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

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

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

#### **Regler ved montering av elektrisk døråpner i garasje:**

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

#### **Regler ved installasjon av Ladepunkt i garasje:**

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

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

#### **STYRET I GULLSKÅRET BORETTSLAG**

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

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

## **Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Gullskåret Borettslag**

Undertegnede andelseier: .....  
adr. ....

søker herved om å få installere varmepumpe.

**Innstillinger skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.**

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.

2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.

3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjæmmende på bygningen.** Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.

4. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.** Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.

5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygning utbedres av andelseier.**

6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Fredrikstad, ...../.....

\_\_\_\_\_  
**Andelseier**

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:.....

.....

Fredrikstad, ...../.....

\_\_\_\_\_  
**For Gullskåret Borettslag**

## **Overdragelse/bytte av garasje i Gullskåret Borettslag**

Vedr garasje nr \_\_\_\_\_

Overnevnte garasje vil bli overtatt av

Navn \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Postnr/sted \_\_\_\_\_

Bolignr \_\_\_\_\_

etter forrige leier

Navn \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Postnr/sted \_\_\_\_\_

Bolignr \_\_\_\_\_

Med virkning fra dato \_\_\_\_\_ NB gjelder fra den 1. hver mnd

Garasjeleie pr mnd \_\_\_\_\_

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

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

Dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift av lagets leder eller bemyndiget



## Søknad om dyrehold

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

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

### Erklæring

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

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

..... , den .....Medeiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

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

.....



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3531

Gullskåret Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Gullskåret Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, Rolvsøy helselag.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Gullskåret Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS 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

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Protokollvitner velges på 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 årets resultat ført som udekket tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3531 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 217 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 217 000,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Alf Oscar Lillebøe er ikke på valg i år

Fra valgkomiteen:

leder Hege Anderssen Gullskårveien 20B

Styremedlem Ragnhild Sagen Gullskårveien 25

Styremedlem Ketil Holt Gullskårveien 23

Styremedlem William Novik Gullskårveien 20B

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Ragni Bye Gullskårveien 21

Varamedlem Charlotte Andersen Gullskårveien 21

Valg av 1 delegert med var til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av 2-3 medlemmer til valgkomite

for 1 år Ragni Bye Gullskårveien 21

Charlotte Andersen Gullskårveien 21

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Anderssen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ketil Holt
- Ragnhild Sagen
- William Novik

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Andersen
- Ragni Bye

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Charlotte . Andersen
- Ragni . Bye

---

Sak 8

**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

5 av 27

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:

- Hege Anderssen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Alf Oscar Lillebøe
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragni Bye	Gullskårveien 21
Styremedlem	Hege Merethe Anderssen	Gullskårveien 20 B
Styremedlem	Ketil Sten Holt	Gullskårveien 23
Styremedlem	Alf Oscar Lillebøe	Gullskårveien 23
Varamedlem	Linn Andreassen	Gullskårveien 21
Varamedlem	Frank Bråthe	Gullskårveien 25

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ragni Bye		Gullskårveien 21
Varadelegert		
Ketil Sten Holt		Gullskårveien 23

### Valgkomiteen

Linn Andreassen	Gullskårveien 21
William Alexander Novik	Gullskårveien 20 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Gullskåret Borettslag

Borettslaget består av 112 andelsleiligheter.

Gullskåret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950090146, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

728 137

Borettslaget 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.

Gullskåret Borettslag har ingen faste 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

Styret har hatt 14 styremøter

- Vi har avholdt 2 beboermøter og 1 ekstraordinær generalforsamling
- Vi har også hatt 1 dugnad og en hyggelig julegrantenning før jul.
- Vi har gått 3 HMS runder i blokkene
- Vi har byttet nedre del av trappa mot 109 veien.
- Montert lyskastere på blokk 20 og 25, da kommunen skal fjerne gatelysene.
- Det har blitt jobbet med ulike forsikringssaker og beboersaker
- Vi har endret leverandør av tv/internett fra Telenor til Telia
- Vi har skiftet renholds firma
- Vi har fått satt ut en container for levering av tekstiler og sko fra Kirkens Bymisjon
- Vi har byttet til nytt og bedre brannvarslingsanlegg
- Vi har fjernet noen dårlige trær på området av sikkerhetsmessig årsak
- Vi har kjøpt inn grill til bruk i hyggelige sammenkomster / dugnad
- Vi har skiftet utebelysningen ved inngangspartiene
- Vi har malt alle inngangspartier og inngangsdører
- Vi har startet opp med beplanting og forskjøning av fellesareal.
- Vi har opprettet nye parkeringsplasser ved blokk 25 og ved gangveien.
- Vi har også opprettet gjesteparkingsplasser bak blokk 20
- Vi har montert nye lensepumper med større kapasitet i kjeller på 21 og 23
- Vi har montert overspenningsvern og byttet låser i alle hovedfordelinger

Det har vært inngått 4 midlertidige arbeidsavtaler på vedlikeholdsarbeid sommer/vinter

## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak sluttregning fra Vikingentreprenør AS.

### 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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 25 millioner til større vedlikehold som omfatter resterende fasader, dører og vinduer.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % økning av de kommunale avgiftene, men eiendomsskatten er budsjettert uten økning.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 Gullskåret Borettslag.

### Lån

Gullskåret Borettslag har lån i

Husbanken og Handelsbanken, se note 17

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5,3 % økning av forretningsførerhonoraret grunnet generell lønns og prisvekst.

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 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gullskåret Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gullskåret 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 | 1 av 27 | 3531 Årsrapport og regnskap vedlegg.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. Betyggende 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, 8. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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>1 471 008</b>	<b>14 721 138</b>	<b>1 471 008</b>	<b>1 393 910</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 008 482	-11 437 289	594 218	-23 420 267
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 130	37 796	85 182	37 796
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-16 672	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	62 903 994	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-61 994 826	-1 850 182	-1 645 000	-1 106 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 242	-455	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-77 098</b>	<b>-13 250 130</b>	<b>-965 600</b>	<b>-24 488 471</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 393 910</b>	<b>1 471 008</b>	<b>505 408</b>	<b>-23 094 561</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 922 408	4 066 126
Kortsiktig gjeld	-528 498	-2 595 118
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 393 910</b>	<b>1 471 008</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 974 017	7 239 067	8 113 000	9 346 000
Ladeinntekter EL-bil		31 816	0	0	6 000
Andre inntekter	3	267 000	35 491	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 272 833</b>	<b>7 274 558</b>	<b>8 113 000</b>	<b>9 352 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-208 507	-215 952	-341 000	-217 000
Styrehonorar	5	-217 000	-217 000	-217 000	-217 000
Avskrivninger	14	-41 130	-37 796	-85 182	-37 796
Revisjonshonorar	6	-9 000	-7 000	-7 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-261 685	-261 685	-275 000	-261 685
Konsulenthonorar	7	-51 652	-70 955	-120 000	-50 000
Kontingenter		-22 400	-22 400	-22 400	-22 400
Drift og vedlikehold	8	-2 685 034	-13 624 572	-445 000	-25 449 000
Forsikringer		-485 378	-486 022	-535 000	-533 915
Festeavgift		-29 918	-29 918	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	9	-1 316 248	-1 150 938	-1 220 000	-1 417 836
Energi/fyring		-98 732	-82 698	-60 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-565 557	-645 622	-500 000	-593 835
Andre driftskostnader	10	-296 226	-236 046	-417 700	-279 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 288 467</b>	<b>-17 088 604</b>	<b>-4 275 782</b>	<b>-29 204 267</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 984 366</b>	<b>-9 814 046</b>	<b>3 837 218</b>	<b>-19 852 267</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	72 765	71 729	5 000	50 000
Finanskostnader	12	-3 065 612	-1 694 972	-3 248 000	-3 618 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 992 847</b>	<b>-1 623 243</b>	<b>-3 243 000</b>	<b>-3 568 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 008 482</b>	<b>-11 437 289</b>	<b>594 218</b>	<b>-23 420 267</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 008 482	0		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	30 049 599	30 049 599
Tomt		623 068	623 068
Andre varige driftsmidler	14	614 218	638 676
Miljøbankkonto, øremerket		80 491	94 217
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 367 376</b>	<b>31 405 560</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		502 038	168 932
Andre kortsiktige fordringer	15	6 787	23 459
Driftskonto OBOS-banken		378 345	3 857 489
Sparekonto OBOS-banken		1 035 239	16 246
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 922 408</b>	<b>4 066 126</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 289 784</b>	<b>35 471 686</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	16	-38 092 366	-37 083 885
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-38 081 166</b>	<b>-37 072 685</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	69 133 858	68 224 690
Borettsinnskudd	18	1 630 800	1 630 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	77 794	93 762
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>70 842 452</b>	<b>69 949 252</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		83 912	2 193 436
Skyldige offentlige avgifter	20	2 093	4 181
Påløpte renter		135 286	66 022
Påløpte avdrag		293 376	318 223
Annøn kortsiktig gjeld	21	13 831	13 256
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>528 498</b>	<b>2 595 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 289 784</b>	<b>35 471 686</b>

Pantstillelse	22	82 570 800	82 570 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 05.03.2024  
Styret i Gullskåret Borettslag

Ragni Bye/s/ Hege Merethe Anderssen/s/ Ketil Sten Holt/s/

Alf Oscar Lillebøe/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 842 273
Garasjeleie	147 496
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 989 769</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-15 752
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 974 017</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Erstatning	3 000
Miljøfond	64 000
OBOS	200 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>267 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, deltids ansatte	-126 080
Påløpte feriepengene	-13 831
Arbeidsgiveravgift	-44 350
Pensjonskostnader innskudd	-24 247
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-208 507</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 217 000.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 2 807, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 759
Teknisk drift	-32 893
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-51 652</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-264 220
Kompensasjon strøm under rehabiliteringsperiode	-6 000
Viking Entreprenør AS	-1 839 041
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 109 261</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-170 650
Drift/vedlikehold VVS	-36 373
Drift/vedlikehold elektro	-61 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-166 546
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-97 531
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-3 192
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 685 034</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-287 840
Kommunale avgifter	-1 028 408
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 316 248</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 400
Container	-16 681
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 053
Diverse leiekostnader/leasing	-28 597
Verktøy og redskaper	-3 947
Driftsmateriell	-4 624
Lyspærer og sikringer	-16 589
Renhold ved firmaer	-98 413
Andre fremmede tjenester	-23 823
Trykksaker	-2 939
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 960
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 807
Andre kontorkostnader	-2 647
Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 400
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-14 301
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 970
Velferdskostnader	-12 175
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-296 226</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 462
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 535
Andre renteinntekter	152
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>72 765</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-5 252
Handelsbanken	-1 125
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 945 836
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-902 551
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-210 691
Renter på leverandørgjeld	-156
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 065 612</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten kr 623 068,- er parkeringsplass 2010/2011 og lekeplass 2008 (eksl. lekeapparater) samt etabl. av lys på parkeringsplassen 2012  
Gnr.728/bnr.137

Tomten er festet til 2066 ( 100 år fra 1966)

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2010	102 500	
Avskrevet tidligere	-88 818	
Avskrevet i år	-6 832	6 850
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2011	32 985	
Avskrevet tidligere	-32 984	
Plenklipper		1
Tilgang 2020	29 097	
Avskrevet tidligere	-7 275	
Avskrevet i år	-2 910	18 912
Sandstrøer		
Tilgang 2006	21 875	
Avskrevet tidligere	-21 874	
Snøfreser		1
Tilgang 2011	30 990	
Avskrevet tidligere	-30 989	
Tilhenger		1
Tilgang 2011	21 620	
Avskrevet tidligere	-21 619	
Traktor		1
Tilgang 2006	387 500	
Avskrevet tidligere	-387 499	

Forts. Wille Vikeplog Tilgang 2006 Avskrevet tidligere	38 126 -38 125	1
Stillas Tilgang 2008 Avskrevet tidligere	48 348 -48 347	1
UTSTYR Tilgang 2023 Avskrevet i år	16 672 -3 334	13 338
Garasjeanlegg Tilgang 1967 Tilgang 2010 Avskrevet tidligere	428 102 21 201 -449 302	1
Lekeapparat Tilgang 2009 Avskrevet tidligere	261 425 -261 424	1
Søppelhus Tilgang 2019 Avskrevet tidligere Avskrevet i år	701 352 -98 189 -28 054	
		575 109
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>614 218</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-41 130</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenger	6 787
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 787</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,80 %. Løpetiden er 35 år.			
Opprinnelig 2020	-52 300 000		
Nedbetalt tidligere	1 859 605		
Nedbetalt i år	50 440 395		0
Handelsbanken Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,55 %. Løpetiden er 35 år.			
Opprinnelig 2021	-11 000 000		
Nedbetalt tidligere	203 479		
Nedbetalt i år	10 796 521		0
Handelsbanken Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,24 %. Løpetiden er 39 år.			
Opprinnelig 2023	-62 903 994		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	161 036		-62 742 958
Husbanken 1 Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2002	-14 640 000		
Nedbetalt tidligere	7 652 226		
Nedbetalt i år	596 874		-6 390 900
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-69 133 858</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-1 630 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 630 800</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-77 794
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-77 794</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 093
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 093</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 831
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 831</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 630 800
Pantelån	69 133 858
Påløpte avdrag	293 376
<b>TOTALT</b>	<b>71 058 034</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 049 599
Tomt	623 068
<b>TOTALT</b>	<b>30 672 667</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963155. 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 skadeområdet 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.

**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**

2021 - 2022	Fasade Sør	Totalrehabilitering - fasade og vinduer Viking Entreprenør/OBOS Prosjekt ca 12.000.000
2020 - 2020	Utskiftning vinduer	Utført av Murerfirma Roar kristoffersen kr. 2.200.000,- OP Prosjekt kr. 247.500,-
2020 - 2020	Brannalarmsystem	2020: Utført av Storm Elektro AS kr. 840.000,- OP prosjektledelse kr. 172.500,-
2019 - 2019	Teglvegger/utbedring fasader	Roar Kristoffersen AS, kr. 5.500.000,-
2019 - 2020	Våtromsrehabilitering	PEAB 2019 - kr. 21.000.000,- PEAB 2020 - kr. 16.000.000,- OP Prosjekt 2019 kr. 476.000,- OP Prosjekt 2020 kr. 420.000,-
2019 - 2019	Søppelkassestativ	PEAB???? sjekke ut
2019 - 2019	Utskiftn. sikringer/lamper	Caverion kr. 1.025.000,-
2019 - 2019	Montering fotoceller	Caverion kr. 45.000,-
2018 - 2019	Takarbeider	Icopal - kr. 2.220.000,- + leie lift 20.000,- Prosjektledelse 126.000,-

		2019 kr. 370.000,-
2018 - 2018	Nytt styrerom	Elektrikerarbeide kr. 19.500,- utført av Caverion
2018 - 2019	Nye garasjeporter	Karlshusgarasjene AS 2018 Kr. 316.000,- 2019 kr. 142.000,-
2018 - 2019	Sikringsskap mm	Fyll ut i 2019
2018 - 2019	Murarbeid - vedtatt xo okt 2018	
2016 - 2016	Høytrykkspyling av avløpsrør	Utført av Pettersen & Linderød - totalt ca. kr. 210.000,-
2016 - 2016	Norsk Brannvern	Kjøpt inn 112 Skumapparat 6l, 112 Optiske røykvarslere, inngikk serviceavtale - totalt kr. 113.000,-.
2015 - 2015	Utvendige malerarbeide	Fakt. pr. juli - 1.049.000,-. Leverandør Odd Johansen & Co AS
2013 - 2013	Impregnering blokk 16B og 21	Kr. 120.000,- + 62.000,-
2013 - 2013	Ny blikk på tak	Kr. 50.000,-.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 3531 Selskapsnavn: Gullskåret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

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

## Kommuneplan

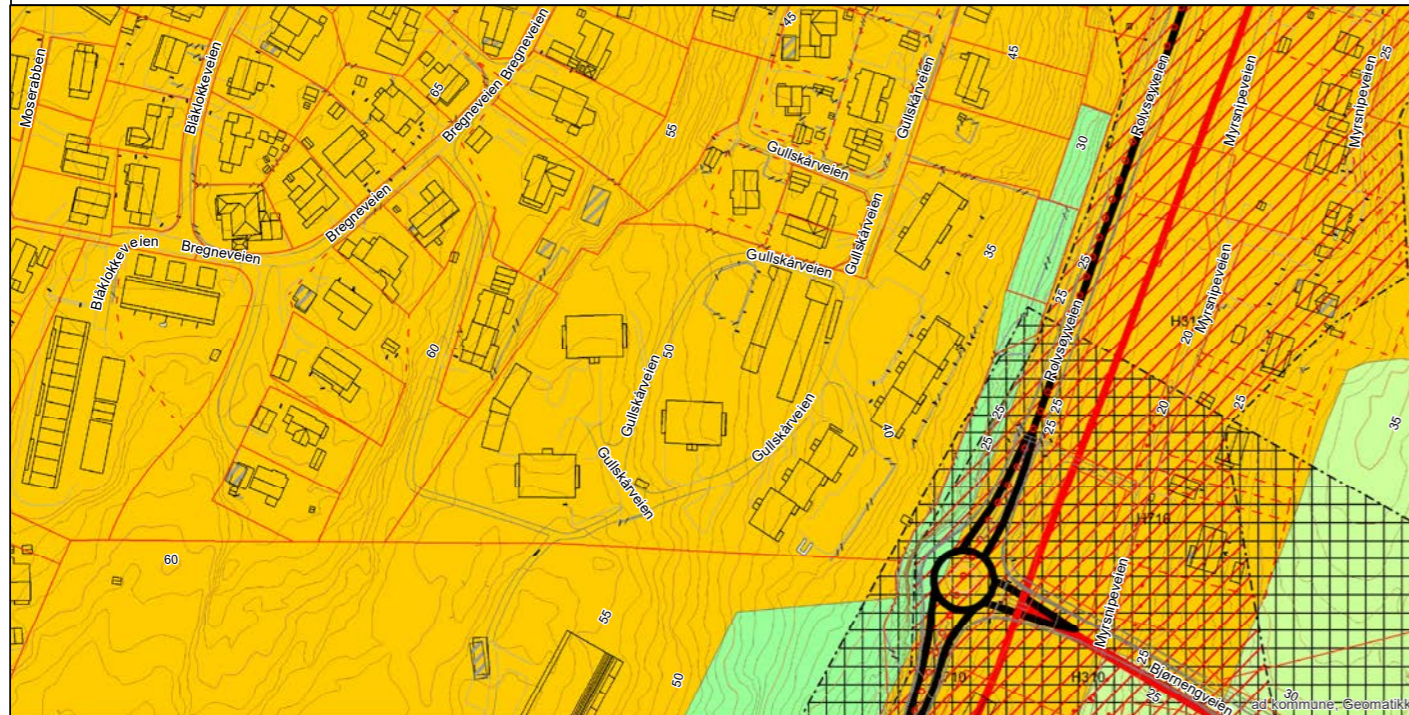
Adresse: Gullskårveien 25, 1664 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 728/137/62/0  
Planident: 913  
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035  
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-11-15



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



## Reguleringsplan

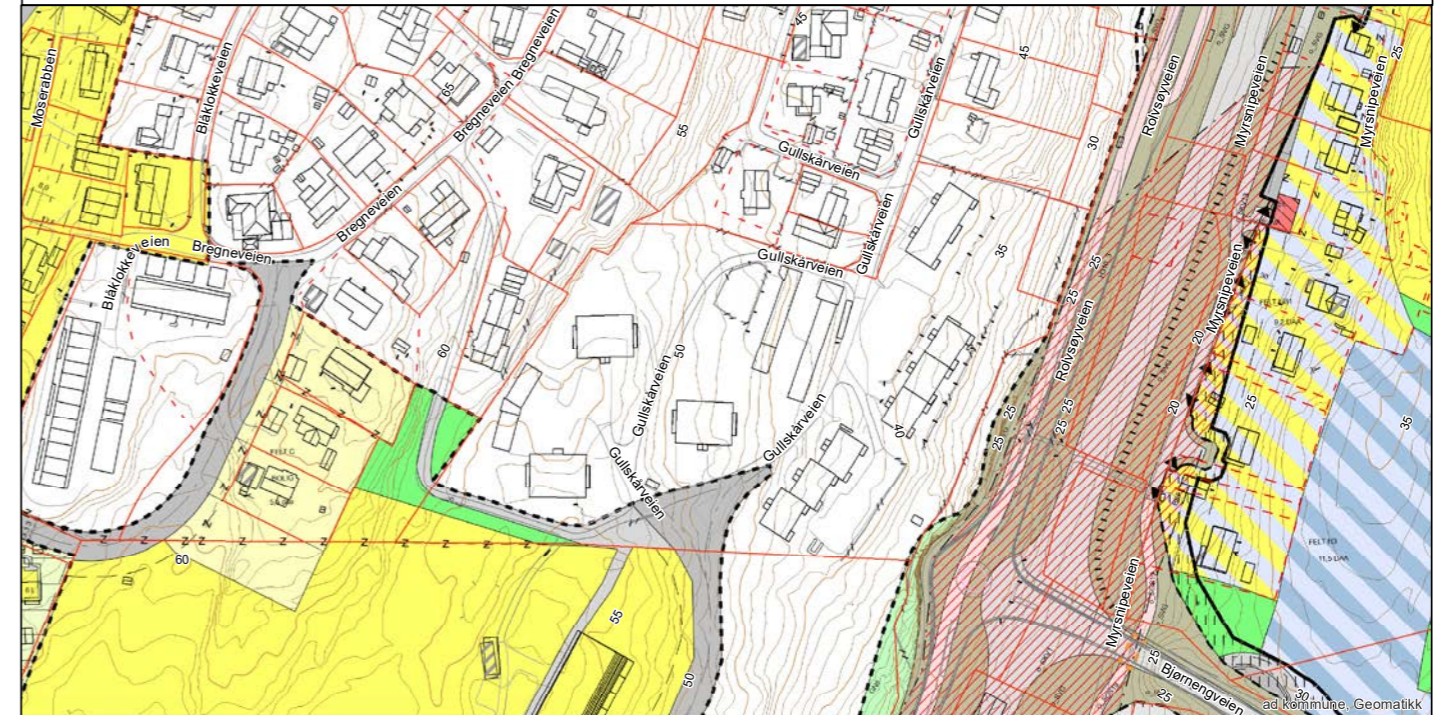
Adresse: Gullskårveien 25, 1664 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 728/137/62/0  
Planident: 340  
Ikrafttredelsesdato: 2.4.1992  
Plannavn: Vallefjellet Rådalen  
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-11-15



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



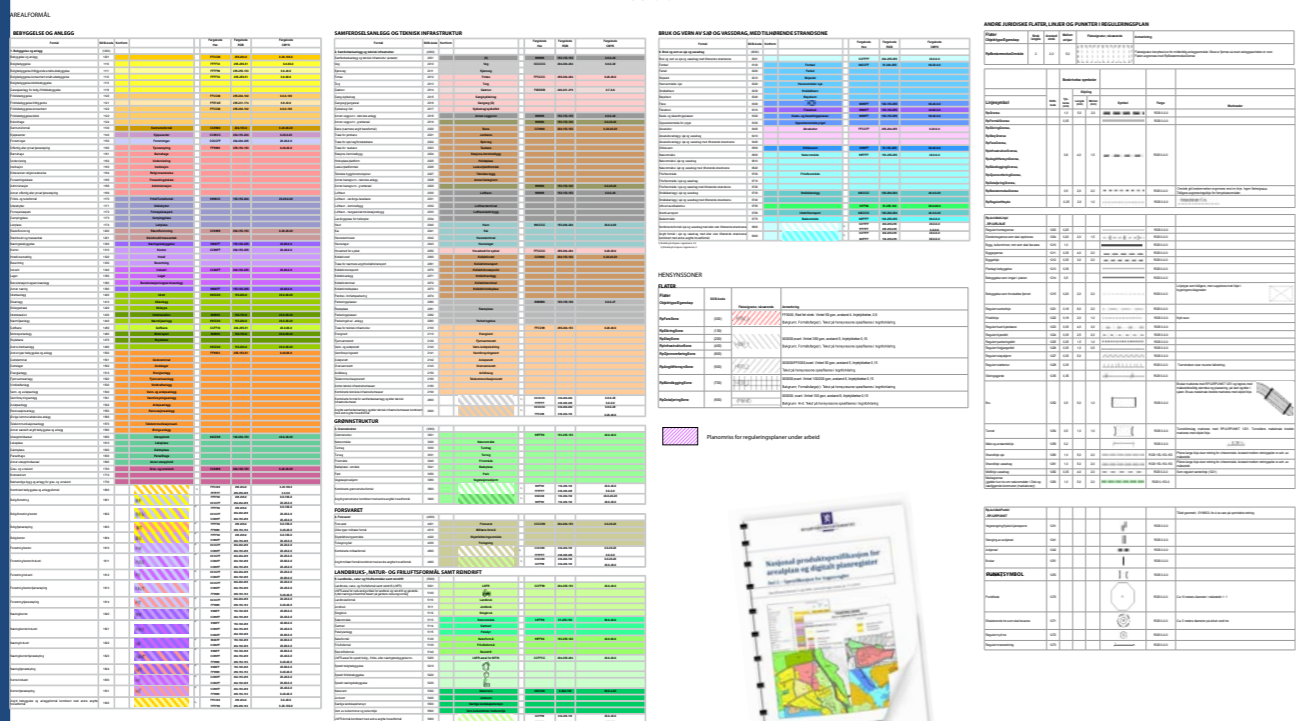




# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

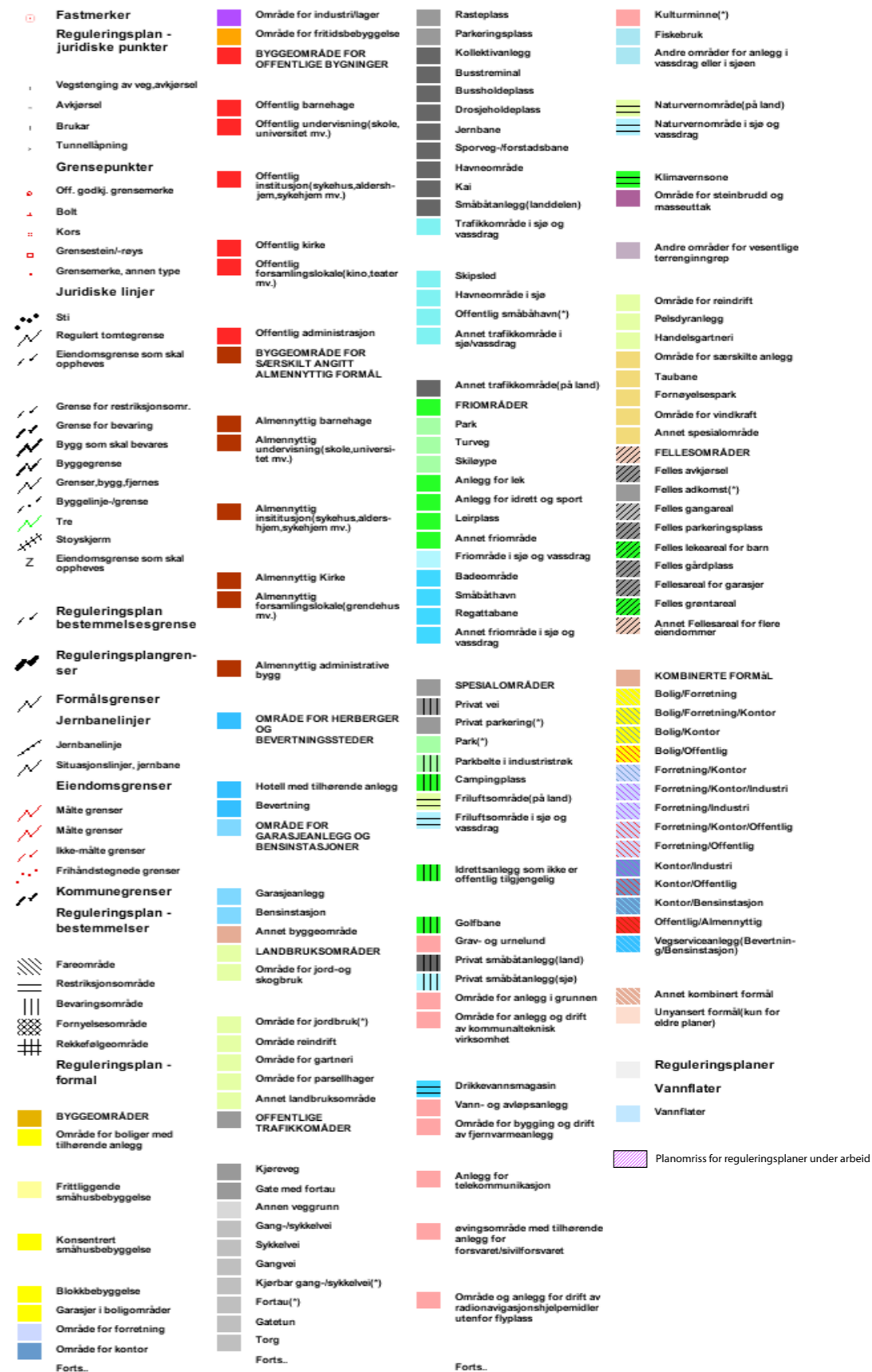


MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

[www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)



## Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



**R O L V S Ø Y K O M M U N E**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN  
F O R  
VALLEFJELLET - RÅDALEN**

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

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

Området reguleres for følgende formål:

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

**I REGULERINGSFORMÅL**

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25

§ 1. Byggeområder.

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

§ 2. Trafikkområder.

I trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier  
Gang- og sykkelveier.

§ 3. Friområder.

Friområdene skal nyttes til turveier og lek, og som lebelter/skjermområder.  
Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjennelse av bygningsrådet.

**II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN**

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold, avkjørselsforhold m.m.

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

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

- FELT C.

Innenfor felt C skal bebyggelsen utformes som frittliggende eneboliger, eventuelt som generasjonsbolig, med inntil 2 etasjer og eventuell kjeller.  
Tomteutnyttelsen må ikke overstige 25%, kfr. BF kap. 0 22.2.  
Bygningene skal ha saltak og takvinkel ikke under 22°.

Bygningenes høyde skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje.  
Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng.  
Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m<sup>2</sup>, og gesimshøyde ikke over 2,50 meter.  
Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

- FELT E.

Innenfor felt E skal bebyggelsen utformes som frittliggende enebolig, generasjonsbolig, rekkehus eller annen tett lav bebyggelse i inntil 2 etasjer og eventuell kjeller.  
Tomteutnyttelsen må ikke overstige 30%, kfr. byggeforskriftenes kap. 22.2.  
Bygningene skal ha saltak, eventuelt med valm, og takvinkel ikke under 22°.

Bygningenes høyde skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje.  
Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng.  
Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m<sup>2</sup>, og gesimshøyde ikke over 2,50 meter.  
Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT F.

Innenfor feltet skal bebyggelsen utformes som frittliggende enebolig, generasjonsbolig, rekkehus, terrassehus eller annen tett lav bebyggelse. Alle boligenheter skal ha inngang fra terreng (markplan).  
Tomteutnyttelsen må ikke overstige 20%, kfr. byggeforskriftene kap.

22.2.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT G.

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

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

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

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

D. Parkering og biloppstilling.

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

E. Fellesbestemmelser.

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

**ROLVSØY BYGNINGSRÅD**

**181087/AP**



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 728	Bnr: 137	Fnr: 62	Snr: 0 ▼
Adresse:	Gullskårveien 25 ▼		
Areal:	24804.3	m² *	
Antall boenheter:	1		

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

### Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
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>	710 - Båndlegging, regulering pbl, H710 1001 - Bebyggelse og anlegg 3040 - Friområde	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål:	Godkjent/vedtatt:
340 Vallefjellet Rådalen 1112 FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-Rolvsvøysund	113 - Blokkbebyggelse 310 - Kjørevei 320 - Gang-/sykkelvei 400 - Offentlig friområde 3020 - Naturområde - grønnstruktur 113 - Blokkbebyggelse 310 - Kjørevei 320 - Gang-/sykkelvei 400 - Offentlig friområde 3020 - Naturområde - grønnstruktur	april 2, 1992 juni 15, 2023
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest340_130.pdf</a> <a href="#">Reguleringsbestemmelser.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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-728/137/62, Gullskårveien 25, 1664 ROLVSØY

**Risiko**

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.11.2024	Risiko

**Vær oppmerksom på**

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	04.11.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	04.11.2024	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	5.3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	146.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.6 km
Flomfaresoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.47 km
Forurenset grunn	04.11.2024	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.11.2024	Ikke funnet	0.15 km
Skredfasesoner	04.11.2024	Ikke funnet	105 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	5.7 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.

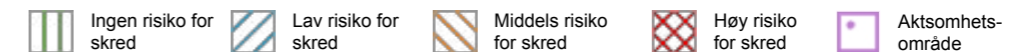
Kvikkleire

Sist sjekket: 04.11.2024

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



Tegnforklaring



Beskrivelse

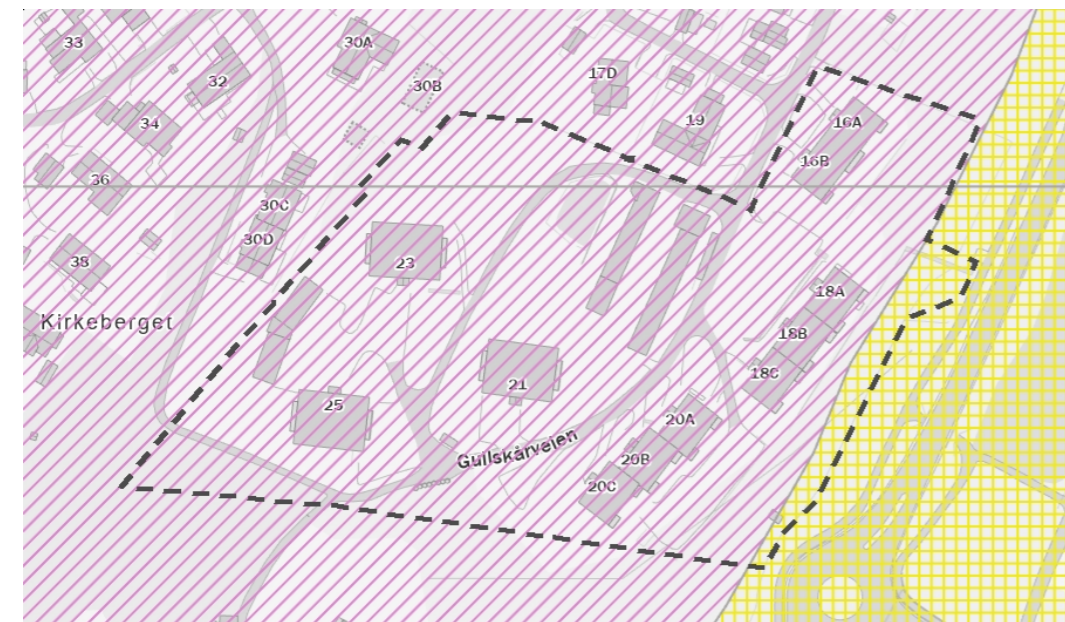
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter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

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i 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:	04.11.2024			
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 kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket:	04.11.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

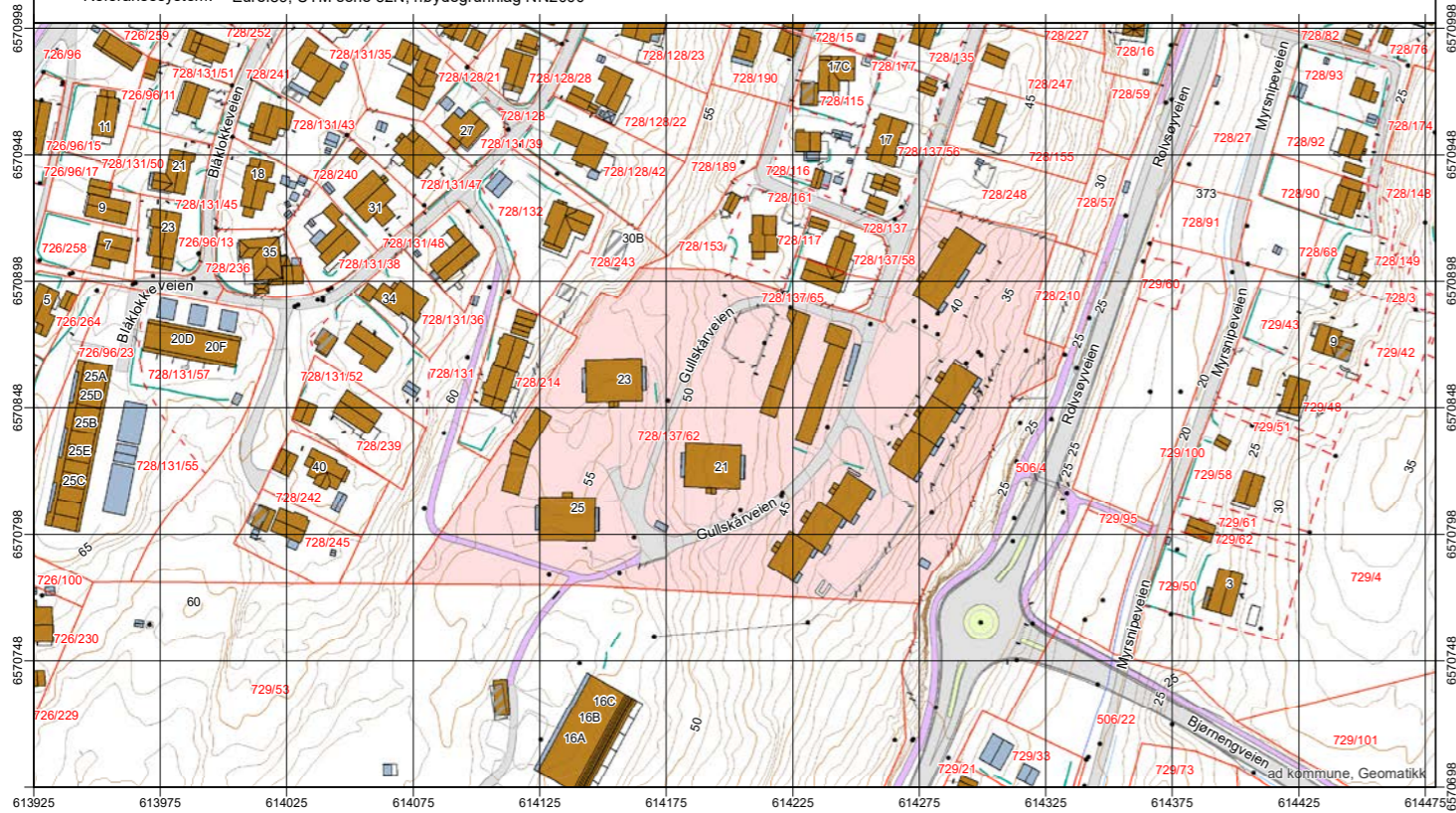
# Grunnkart

Adresse: Gullskårveien 25, 1664 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 728/137/62/0

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



Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-11-15



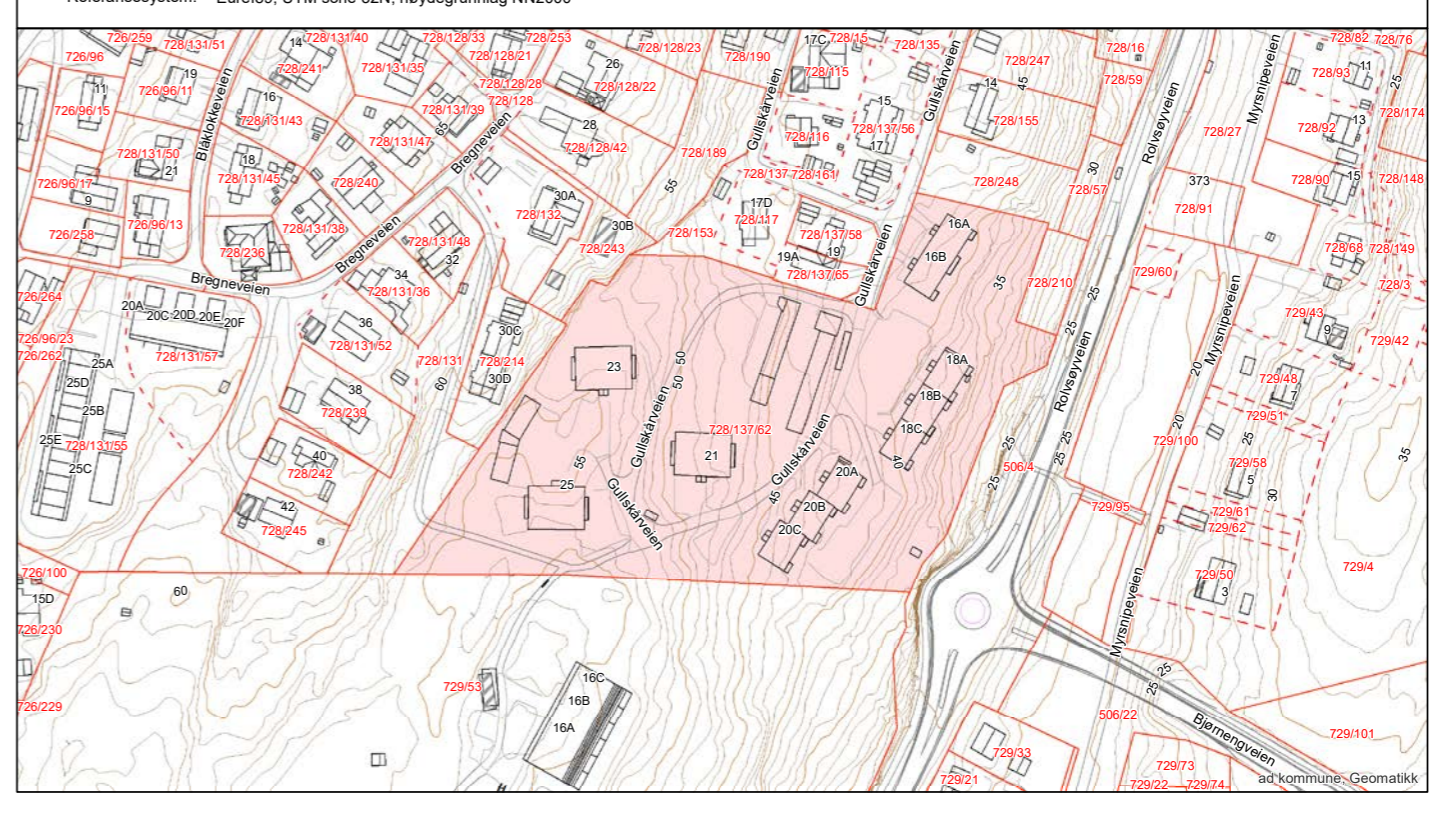
# Oversiktskart

Adresse: Gullskårveien 25, 1664 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 728/137/62/0

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



Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-11-15



## Matrikkelkart

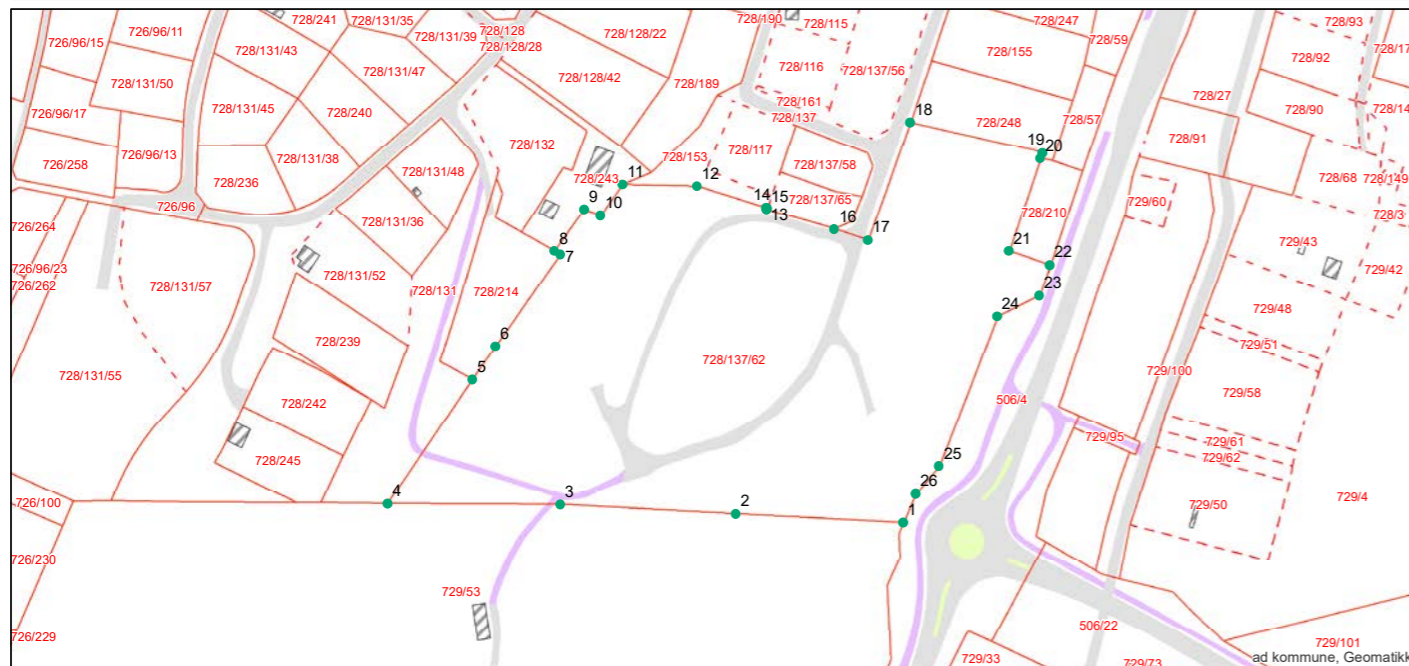
Adresse: Gullskårveien 25, 1664 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 728/137/62/0

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

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.  
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)  
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

 FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-11-15



## Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.11.2024

### Areal og koordinater:

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

side: 1



## Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.11.2024

### Grensepunkt/Grenselinje

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

side: 2

## Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.11.2024

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

side: 3

**Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-728/137/62**

Bruksnavn	GULLSKÅRET	Beregnet areal	24 804.3
Etablert dato	13.01.1967	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

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

**Forretninger**

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

**Teiger**

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

**Bygninger**

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

**Bygning 16296481: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

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

**Bygningsstatushistorikk**

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

**Bruksenheter**

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

**Etasjer**

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

**Bygningsendringer**

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

### Bygningsendringer

#### Arealendringer

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

#### Statuser for bygningsendring

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

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

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

### Bygningsstatshistorikk

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

### Bruksenheter

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

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

### Etasjer

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

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

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

### Bygningsstatshistorikk

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

### Bruksenheter

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

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

#### Etasjer

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

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

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

#### Bygningsstatushistorikk

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

#### Bruksenheter

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

B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

#### Etasjer

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

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

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

#### Bygningsstatushistorikk

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

#### Bruksenheter

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

B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

#### Etasjer

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

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

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

#### Bygningsstatushistorikk

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

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

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

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

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

#### Bygningsstatushistorikk

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

### Bruksenheter

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

### Etasjer

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

### Bygning 193836178: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

### Bruksenheter

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

### Bygningsendringer

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

### Arealendringer

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

### Stater for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.05.2014	12.05.2014
IG - Igangsettingstillatelse	12.05.2014	12.05.2014

### Bygning 193993915: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

### Bruksenheter

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

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gullskårveien	16A		1664 ROLVSØY

Gullskårveien	16B	1664 ROLVSØY
Gullskårveien	18A	1664 ROLVSØY
Gullskårveien	18B	1664 ROLVSØY
Gullskårveien	18C	1664 ROLVSØY
Gullskårveien	20A	1664 ROLVSØY
Gullskårveien	20B	1664 ROLVSØY
Gullskårveien	20C	1664 ROLVSØY
Gullskårveien	21	1664 ROLVSØY
Gullskårveien	23	1664 ROLVSØY
Gullskårveien	25	1664 ROLVSØY

PEAB AS  
Magnus Glomsrød  
Postboks 143  
1325 LYSAKER

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b>	<b>Klassering</b>	<b>Dato</b>
	2019/8433-7-118281/2020-ELFTRO	728/137/62	07.08.2020

### Ferdigattest

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

### Delegert vedtak

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
814/20

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

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

### Arbeidets art: Rehabilitering av baderom

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

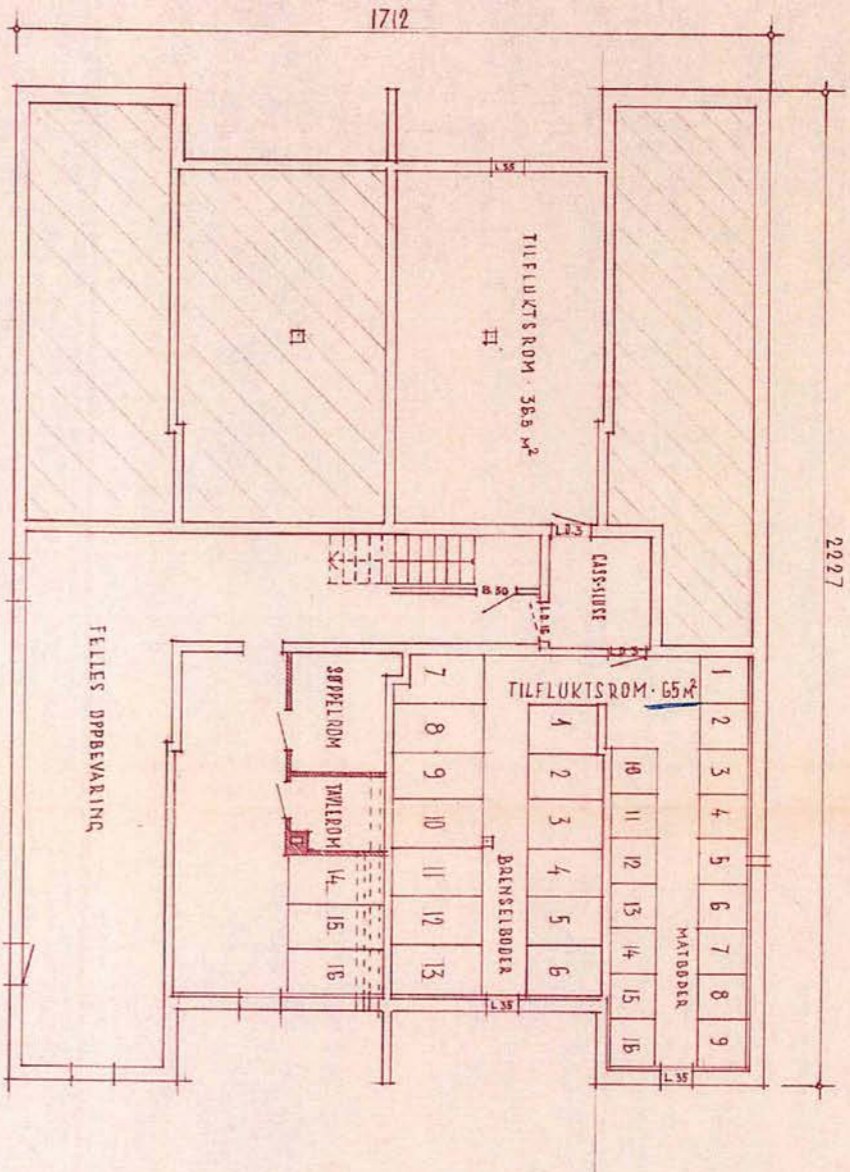
*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Iselin Trømborg-Frogner  
juridisk rådgiver





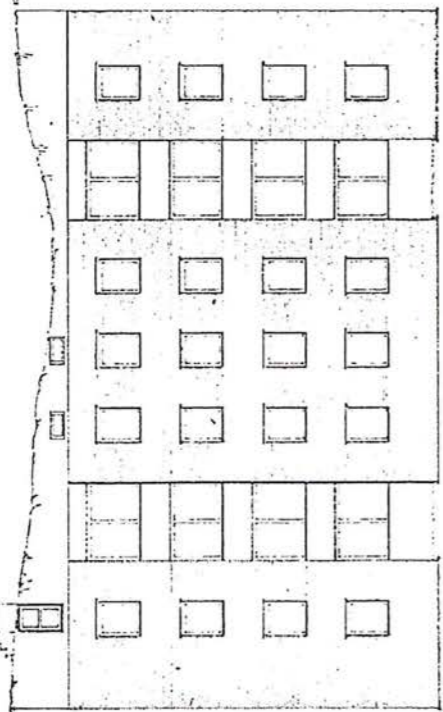
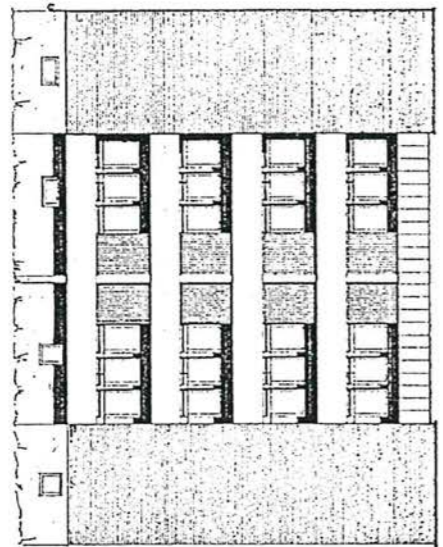


OPPR. GIVER  
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.L.  
 CULSKÅRET, ROIVSØY  
 KJELLER

TEGN. TITEL  
 BLOKK A1  
 KJELLER

MAK. 1:100  
 TEI. 1:50  
 DATO. 8.5.65

PROJEKTANTER  
 ØSTOILDYDD, ARNT, KONIT  
 PÅLSTAD, H. SØRGE, H. SØRGE



FREDRIKSTAD KOMMUNE			
PLAN OG OG MILJØINNSJØNINGEN			
MAKSEL	OPP. V. S.	LOTTNR.	
KESSEL			
MAKSEL			
03. MAI 2000.			
ANV. P. S.		ANV. P. S.	
ANV. P. S.		ANV. P. S.	

MOT SV

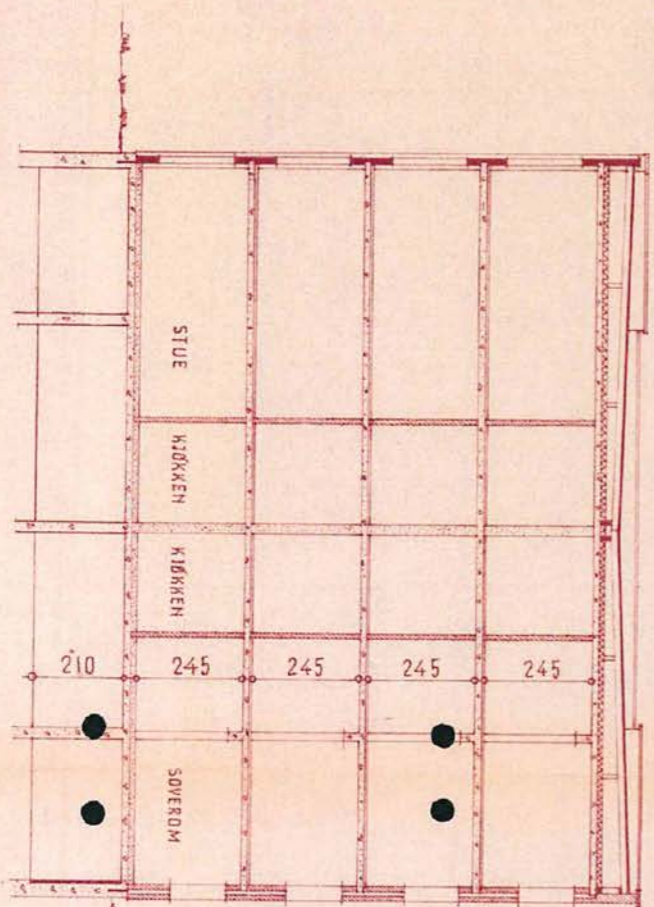
MOT N

FREDRIKSTAD OG OMEGN B.L.  
 CULSKÅRET, ROIVSØY

BLOKK - A1  
 FASADER

MAK. 1:100  
 TEI. 1:50  
 DATO. 8.5.65

PROJEKTANTER  
 ØSTOILDYDD, ARNT, KONIT  
 PÅLSTAD, H. SØRGE, H. SØRGE

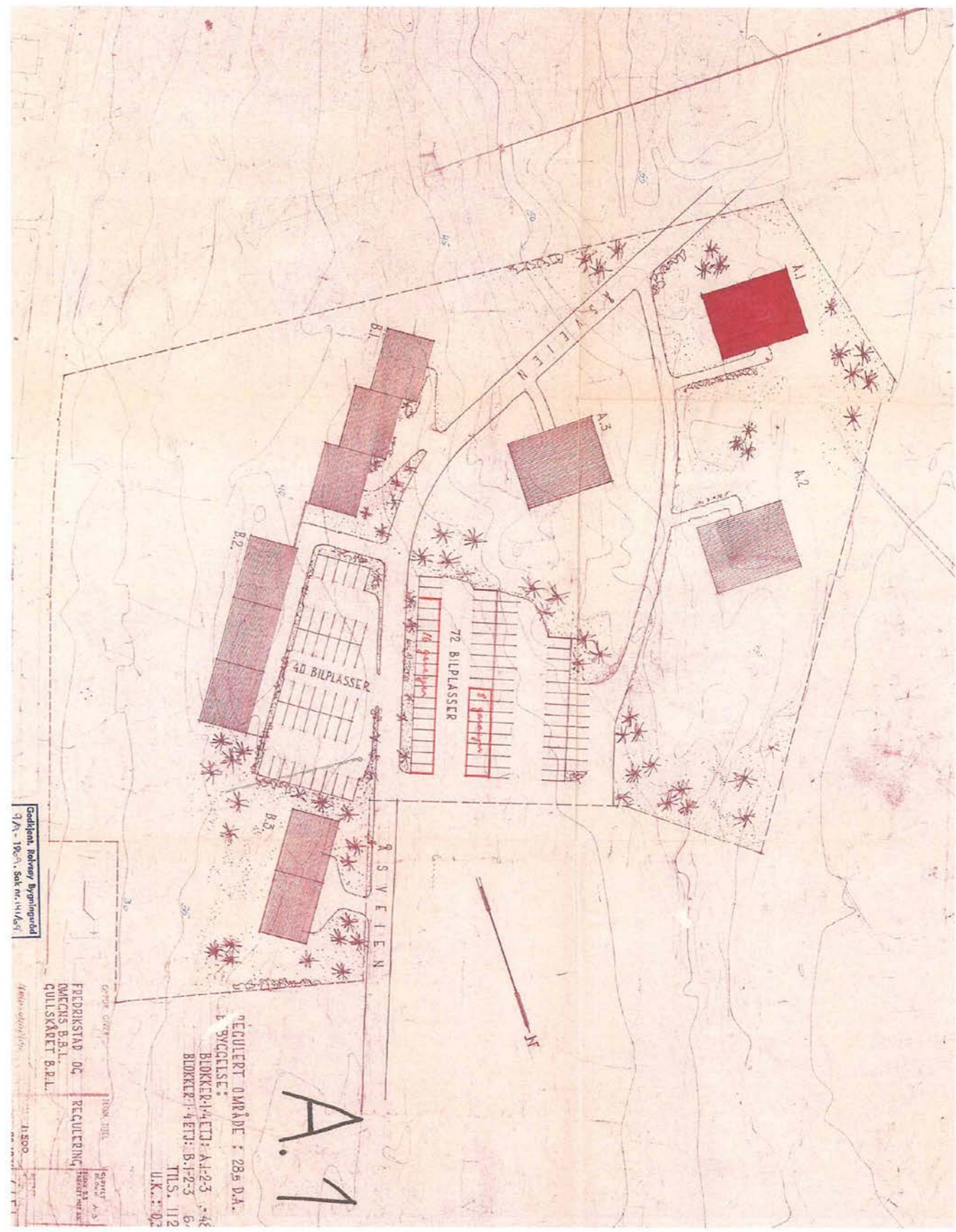


OPDR. GIVER  
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.  
 GULLSKÅRET, RØLVSBY.

TEGN. TITEL  
 BLOKK A.1-3  
 SNITT

MÅL. 1:100  
 TEGNET 18.5.55  
 6451-A-04

*Arne R. Rasmussen*  
 12/26  
 25.9.55  
 65



Gullskaret, Rølvsebry, Bygningsråd  
 7A-1967, Sak nr. 14/67

OPDR. GIVER  
 FREDRIKSTAD OG  
 OMEGN B.B.L.  
 GULLSKÅRET B.B.L.

TEGN. TITEL  
 REGULERINGS  
 PLAN

REGULERT OMRÅDE : 285 DA.  
 BYGGEFELT :  
 BLOKKER 1-4 ETG.: A.1-2-3 : 48  
 BLOKKER 1-4 ETG.: B.1-2-3 : 62  
 TILS. 112  
 U.K. 102

A.1

## UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

### Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Gullskårveien 25, 1664 Rolvsøy.
- Gårdsnummer: 728, Bruksnummer: 137, og Festenummer: 62.
- Fester: Framfester.
- Informasjon om festetomten: Framfester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 13.ja januar 1967 og er gjeldende i 100 år.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
----------	-------------	------------------

Nåværende festeavgift	Kr: <u>29 918,-</u>	
Neste regulering	Når: <u>2026</u>	
Hvordan reguleres festeavgiften?	<u>KPI</u>	
Festeavgiften betales?	<u>Forskuddsvis</u>	
Utløp av festekontrakten	Dato: <u>1.januar 2067</u>	
Er det inngått andre avtaler?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei Hvis ja: _____.	
Er det behov for grunneiers samtykke?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei Hvis ja: _____ (Når)	
Er festeavtalen tidligere forlenget?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei Hvis ja: _____ (Årstall)	

### Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003983	10.12.2024	1111240145

## Om dokumentet

**Ident**  
1965/300245/86

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

<b>E-post</b> Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	<b>Telefon</b> 32 11 80 00	<b>Besøksadresse</b> Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	<b>Postadresse</b> Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
---------------------------------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

Dagb. nr. 0245  
Onsøy Sørenskriverembete  
18 JAN. 1965  
Lfr. R-S. K.B.

St. nr. kr. 1.060,-

### FESTEKONTRAKT

Undertegnede Lars Walle, f. 2.10.1910 bortfester herved til Rolvsøy kommune en del av min eiendom gnr. 128 bnr. 3 Valle Nordre i Rolvsøy. Delen er skyldsatt ved kart-oppmålings- og skylddelingsforretning avholdt den 15.12.1964 og er gitt betegnelsen gnr. 128 bnr. 137. navn: Gullskåret. Areal: 41.760 m<sup>2</sup>.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1. Det bortfestede areal skal benyttes til oppførelse av boligbyggelse og til bebyggelse for utvalg av forbruksvarer som det er vanlig å ha i et boligstrøk.
2. Festetiden gjelder fra 1.1.1965 og er stedsevarende.
3. Rolvsøy kommune har rett til å utparselere det festede areal til tomter og til å frembortfeste disse til formål som nevnt i nr. 1 etter plan over tomtenes beliggenhet, veger og plassers plassering m.v. som kommunen fastsetter.  
Tomten skal ikke kunne frembortfestes til oppførelse av industribebyggelse.
4. I årlige festeavgift betaler Rolvsøy kommune til Lars Walle og hans rettsetterfølgere i festekontraktsforholdet, pristakst kr. 0.10 pr. m<sup>2</sup> for hele festetomtens areal. Prisen er fastsatt for snauemark. Årlig grunnleie er kr. 4.176.-.
5. Grunnleien forfaller til betaling hver 1.1. forskuddsvis for det kommende kontraktsår.
6. Grunnleien skal kunne reguleres hvert 15 år under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Blir partene ikke enige skal grunnleien fastsettes ved voldgift med endelig virkning av Sørenskriveren i Onsøy og 2 mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder rettergangslovens kap. 32.
7. For festeavgiften med eventuelle omkostninger forbeholder grunneieren seg 1. prioritets pant i kommunens festerett. Dog frafaller grunneieren pant i festeretten til de enkelte tomter som blir frembortfestet av kommunen, idet grunneieren forbeholder seg 1. prioritets panterett i den grunnleie kommunen betinger seg for disse tomter.

Rolvsøy kommune forplikter seg til ikke å frembortleie tomter til lavere grunnleie pr. m<sup>2</sup> enn den som til enhver tid skal svares til grunneieren, likesom kommunen er forpliktet til å sikre sitt krav på tomteleie med 1. prioritets pant i leieretten til tomten og de på tomten stående hus.

8. Så lenge der hviler lån av Den Norske Stats Husbank eller annen bank/låneinstitusjon til oppførelse av hus, påbygging av sådanne, likedan vedlikehold eller til konvertering av slike lån på hus på frembortfestede tomter av den festede grunn, skal for disse frembortfestede tomter gjelle at de ikke i denne tid kan forlanges ryddet.
9. Rolvsøy kommune overtar selv alle utgifter vedrørende opparbeidelse av veger, kloakk- og vannledninger m.v., samt utarbeidelse av reguleringsplan og delings-bebyggelsesplan for det leide areal.
10. Trær som på det leide areal står i område der er utlagt til veg er fjernet av grunneieren. Vedkommende trær på bortsettendes tomter skal kommunen bestemme hvilke som skal stå. For disse skal grunneieren ha betaling etter deres verdi på rot, beregnet i mangel av enighet med endelig virkning av herredskogmesteren. Oppgjøret skjer over ett når uttaket på samtlige tomter er tilendebragt. Den øvrige bestand på tomtene skal fjernes av grunneieren med rimelig varsel fra Rolvsøy kommune.
11. Rolvsøy kommune plikter å holde det leide areal inngjerdet.
12. Rolvsøy kommune og den der til enhver tid er bortfester har rett til å overdra sin rett og plikt etter denne festekontrakt til andre.
13. Festekontrakten skal kunne tinglyses på den overnemnte faste eiendom.  
Kontraktens gyldighet er betinger av at der oppnås prisgodkjenning på den avtalte leieavgift. Dens gyldighet er videre betinget at at festekontrakten overtas fri for pengeheftelser og andre generende heftelser, så som forkjøpsrettigheter, føderåd m.v.
14. Rolvsøy kommune bærer alle utgifter til kart- oppmålings- og skylddelingsforretning, stempel, tinglysning samt til juridisk bistand for partene.
15. Kontrakten er opprettet i 2 - to eksemplarer, Rolvsøy kommune og Lars Walle har hvert sitt eksemplar.

Rolvsøy, den 18/1.1965  
ROLVSØY KOMMUNE  
Christian Mørksen  
ordfører

Lars Walle

Det bekreftes herved at herr Lars Walle egenhendig har undertegnet denne festekontrakt i vårt nærvar, og at vedk. er over 21. år.

Björn Carlsson Egil Steen



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 rabatterte 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



## 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



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 eiendomsmeidler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Gullskårveien 25  
1664 ROLVSØY

**Meglerforetak:** Aktiv Fredrikstad og Hvaler  
**Saksbehandler:** Eirik Rotegård Rønning

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre