PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

RIVERSIDE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Riverside 6, 1606 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 1590

Andelsnummer 38

Markedsverdi

4 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1821 **Eiendomsverdi ref nr:** ZU9957

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er tilknyttet et borettslag, og det er borettslaget som er ansvarlig for vedlikehold av utvendig bygningsmasse, samt tomt.
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.
Det er lite bruksslitasje på overflater.
Det er noe mindre råteskade i heveskyvedøren.
Det er heis i bygget, biloppstillingsplass og bod i kjeller.
Leiligheten har en østvendt balkong.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å
se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Leiligheten har brannklassifisert entredør.
Det er heveskyvedør til balkongen.
Balkongen har betonggulv.
Det er montert rekkverk i mur og stål med glass.
Utgang fra stue via heveskyvedør.

INNVENDIG Gå til side

Tak: malte slette flater.
Vegger: malte slette flater.
Gulv: parkett og fliser i vindfang.
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje i hht alder.
Etasjeskille er utført i betongkonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Målt i stue, kjøkken og vindfang.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett og uttak for vaskemaskin.
Badet er generelt godt vedlikeholdt i hht alder.
Det er ikke observert skader på baderomsplatene på veggene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er montert downlight i himlingen.
Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.
Det er fremlsgt ferdigattest.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.
Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem er montert.
Hvitevarer blir kommentert, men ikke vurdert av takstingeniøren.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er i rør i rør fra byggeåret.
Stoppekran i fordelerskapet.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg

Beskrivelse av eiendommen

selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
I hht opplysninger er det borettslaget som bytter filter.

Det er montert radiatorer i leiligheten.
I hht opplysning fra eier, er det oppvarming fra fjernvarme.
Kun radiatorer er sjekket visuelt.
Eier opplyser at det er oppvarming fra sentral kilde, og fjernvarme.
Da detter er felles for borettslaget, er det ikke satt TG.
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. I elskapet er det: Automatsikringer, overspenningsvern og 11 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for borettslaget, og er derfor ikke vurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m²
Totalpris	4 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

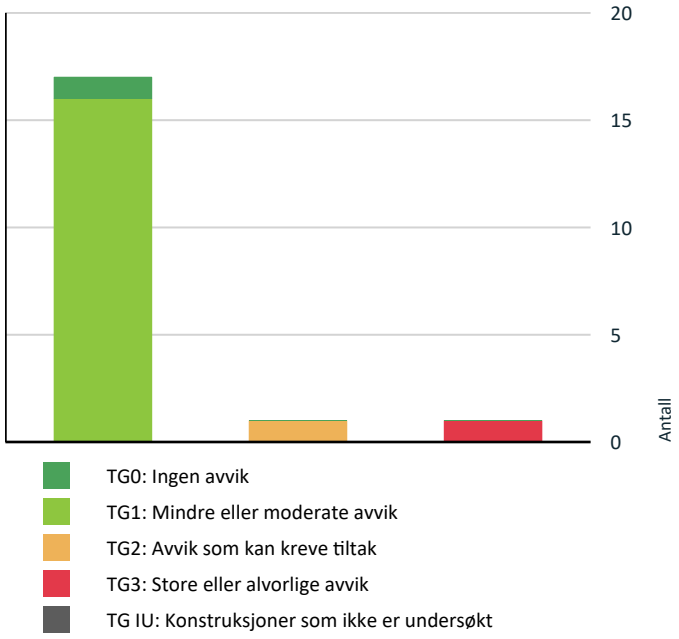
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

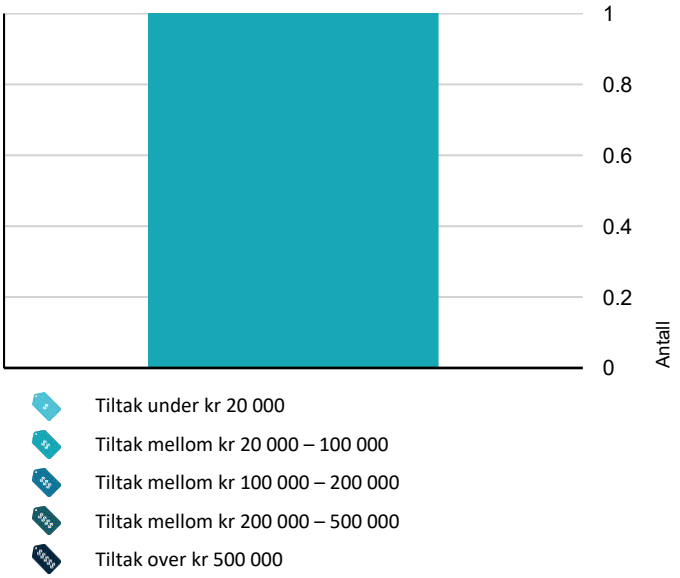
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
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.
Mekaniske installasjoner er ikke funsjonstestet, men i hht eiers opplysninger.
Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Konstruksjoner som borettslaget har ansvar for er ikke vurdert, dette kan f. eks være utvendige arealer, kledning, yttertak, takrenner , innvendig trapp. Konstruksjonene som borettslaget dekker vedlikeholdet for, vil ikke vises i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brannklassifisert entredør.

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Det er heveskyvedør til balkongen.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er noe råte i nedkant av skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Råteskaden bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging. Dersom utbedring ikke er mulig, bør døren byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen har betonggulv.
Det er montert rekkverk i mur og stål med glass.
Utgang fra stue via heveskyvedør.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tak: malte slette flater.
Vegger: malte slette flater.
Gulv: parkett og fliser i vindfang.
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje i hht alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i betongkonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Målt i stue, kjøkken og vindfang.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.



Det er to skyvedører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett og uttak for vaskemaskin.
Badet er generelt godt vedlikeholdt i hht alder.





Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er ikke observert skader på baderomsplatene på veggene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er montert downlight i himlingen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.



Nedsenket dusjnisje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er fremlsgt ferdigattest.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll eller ferdigattest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon for membran.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



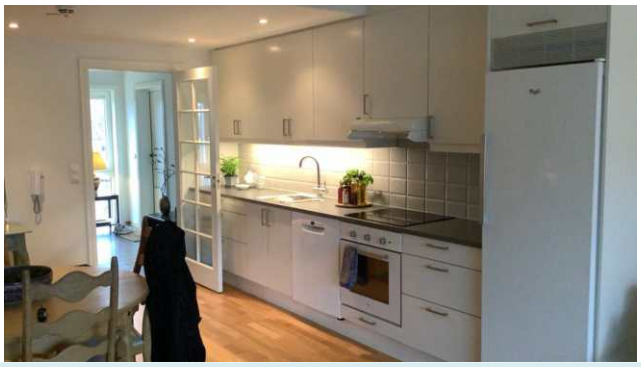
KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem er montert.
Hvitevarer blir kommentert, men ikke vurdert av takstingeniøren.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

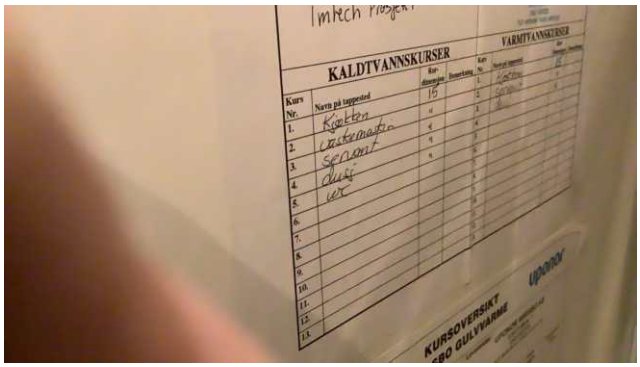
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er i rør i rør fra byggeåret.
Stoppekran i fordelerskapet.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

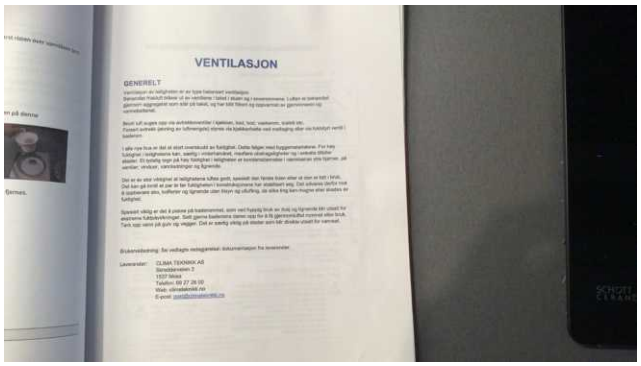
Tilstandsrapport

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
I hht opplysninger er det borettslaget som bytter filter.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert radiatorer i leiligheten.
I hht opplysning fra eier, er det oppvarming fra fjernvarme.
Kun radiatorer er sjekket visuelt.





Varmtvannstank

Beskrivelse

Eier opplyser at det er oppvarming fra sentral kilde, og fjernvarme.
Da detter er felles for borettslaget, er det ikke satt TG.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

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. I elskapet er det:
Automatsikringer, overspenningsvern og 11 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 I hht eiers opplysning.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Eiers opplysning.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Eiers opplysning.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eiers opplysning.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

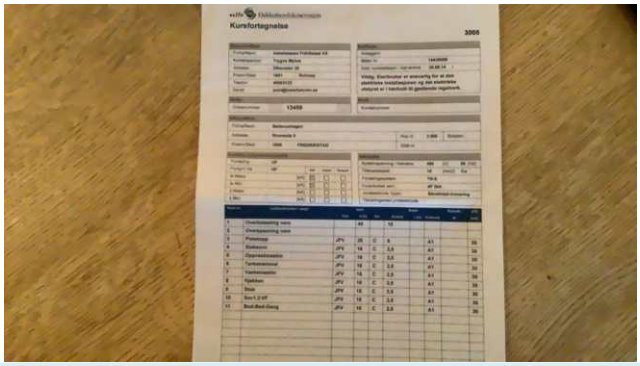
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

I hht kart fra NVE ligger eiendommen i et område med kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/83 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Soverom, Vindfang, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**4 850 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	18 144
Konklusjon markedsverdi		**4 850 000**

Markedsvurdering
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Riverside 16 ,1606 FREDRIKSTAD 60 m²	2019	2 sov	08-09-2025	5 550 000	**5 438 000**		5 438 000	**84 969**
2	Riverside 10 ,1606 FREDRIKSTAD 90 m²	2019	2 sov	22-07-2024	7 350 000	**6 900 000**		6 900 000	**76 667**
3	Riverside 10 ,1606 FREDRIKSTAD 58 m²	2019	2 sov	21-01-2025	4 750 000	**4 750 000**		4 750 000	**76 613**
4	Riverside 10 ,1606 FREDRIKSTAD 84 m²	2019	2 sov	26-11-2024	6 250 000	**6 125 000**		6 125 000	**69 602**
5	Riverside 8 ,1606 FREDRIKSTAD 67 m²	2014	2 sov	22-08-2024	2 400 000	**2 500 000**	2 035 000	4 535 000	**63 873**
6	Riverside 8 ,1606 FREDRIKSTAD 66 m²	2014	2 sov	07-11-2024	4 390 000	**4 450 000**		4 450 000	**63 571**
7	Riverside 4 ,1606 FREDRIKSTAD 67 m²	2014	2 sov	13-05-2025	3 500 000	**3 400 000**	610 000	4 010 000	**56 479**
8	Riverside 8 ,1606 FREDRIKSTAD 80 m²	2014	2 sov	21-11-2024	4 700 000	**4 550 000**		4 550 000	**55 488**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

I hht opplysninger er andel felleskostnader	Kr.		58 164
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**58 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	370 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**4 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 300 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 100 000**

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

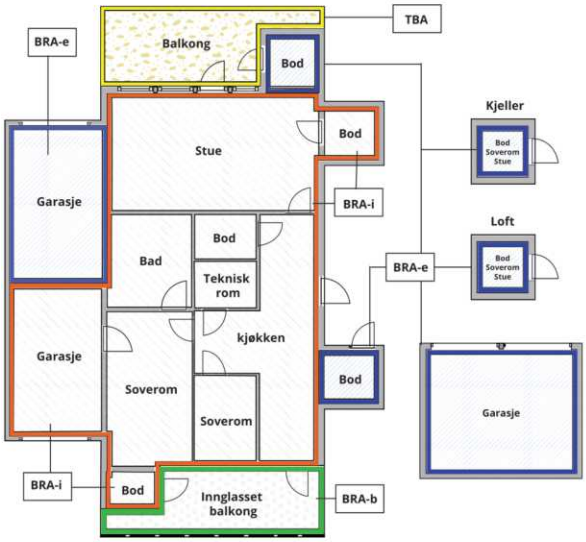
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeanlegg 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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	83			83	9
SUM	**83**				**9**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, soverom 2, vindfang, bod, bad, stue/kjøkken, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Riverside 6

Hjemmelshaver
Bellevuehagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG	913733215			Nilsen Bjørg Snefrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	
38	996 000	18 144	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med blokker, og nærme Glomma.
Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 3-4 minutters bilkjøring til Fredrikstad sentrum.
Jernbanestasjonen ligger i nærområdet, samt ferge til gamlebyen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Tomten er felles for borettslaget, og der derfor ikke vurdert.

Bod og biloppstillingsplass

I felles kjeller har leiligheten tilhørende biloppstillingsplass og en bod på ca 5,5 m2.
I hht opplysninger: Leilighetsnr. 3005 Andelsnr. 38 Bruksrett på garasjeplass nr 37 og bruksrett på bod nr 3005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	
3	18.03.2026	
4	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZU9957

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260059

Selger 1 navn
Kjersti Jensen

Gateadresse
Riverside 6

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1606

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bjørg Snefrid Nilsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 0801208

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260059

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

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 | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260059

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: 108260059

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108260059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Jensen	13e7535e54e5b1bf316c21e94cf8696c347c7c81	03.03.2026 10:49:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260059

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

Eiendomsstatus, ordre 9056668

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1590	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Riverside 4, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	3867.9 m²		

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

Planopplysninger:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 13.03.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1590/0/0

Eierrepresentant: Bellevuehagen Borettslag

Regningsmottaker: Bellevuehagen Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	Riverside	Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1590	Oppgitt areal	3303,8 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	3867,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 3)

Adresse	Riverside 4	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Riverside 6	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Riverside 8	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 12)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		38,7
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		40,1
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		41
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		56,3
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		58,3
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		70,6
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		80,7
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		83,7
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		87,6
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		101,9
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		112,6
300367422	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		143,2

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG	Postboks 6666 St. Olavs Plass		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	64,00 stk	kr 1 892,00	01.04.2026	1/1	0	kr 151 360,00
60	ESkatt Bolig	148 345 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 474 704,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	64,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 181 350,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	64,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 79 562,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	4 730,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 207 191,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	4 730,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 68 266,00

kr 1 162 433,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
44341994	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	15.10.2025	2025	4730	53082

Grunnkart

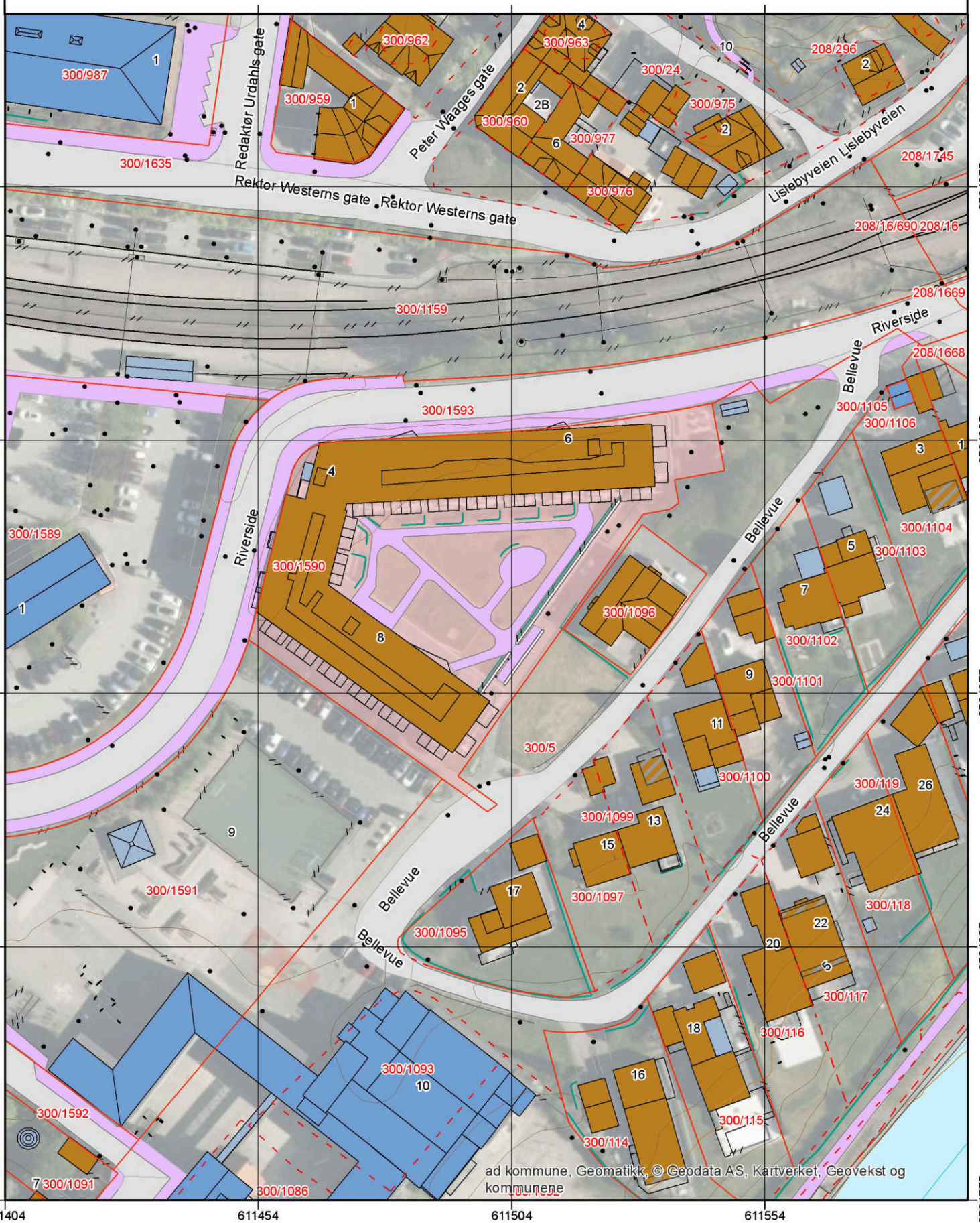
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13

N

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



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

Grunnkart

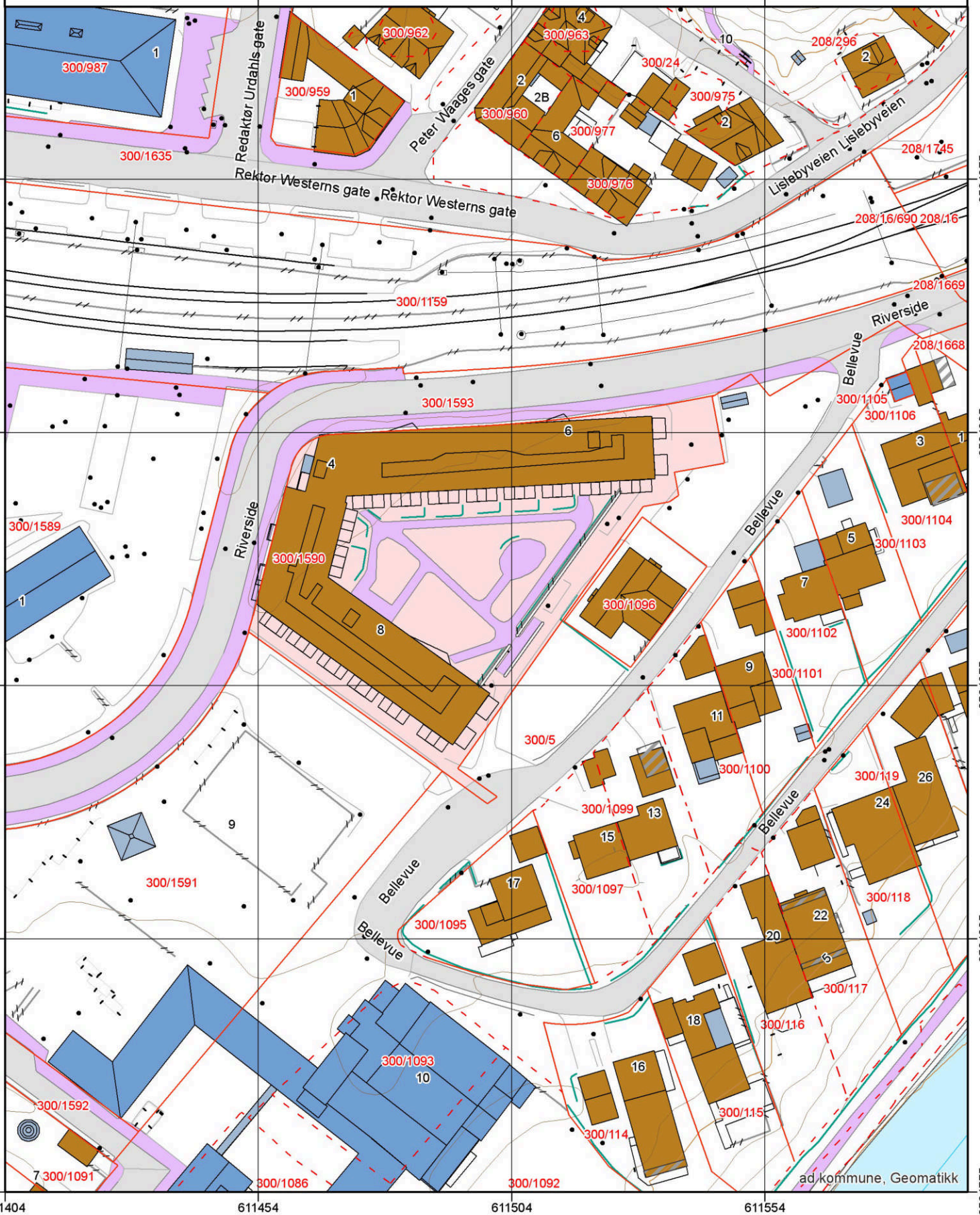
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0

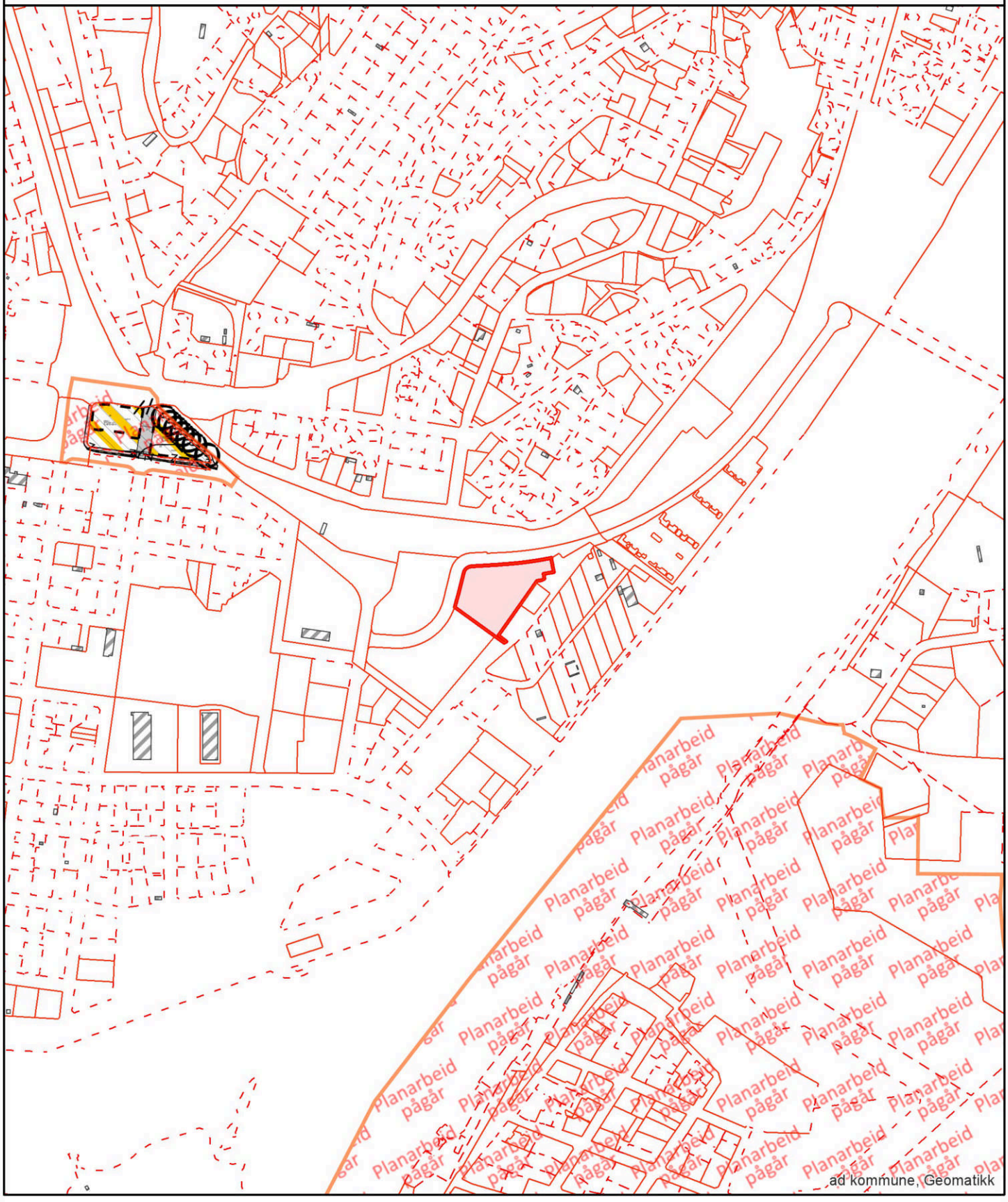
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-13

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bro	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebygelse og anlegg	1001		FF1C00	255 255 0	255 170 0
Fritidsbebygelse	1110		FF7F00	255 255 00	255 255 0
Forretningsbebygelse, kontorbebygelse	1111		FF7F00	255 255 00	255 255 0
Bebygelse og anlegg for samferdsel	1112		FF7F00	255 255 00	255 255 0
Bebygelse og anlegg for offentlig tjenesteyting	1113		FF7F00	255 255 00	255 255 0
Industribebygelse	1114				
Kombinasjonsbebygelse	1120		FF1C00	255 255 115	255 255 190
Tilleggsbebygelse	1121		FF1C00	255 211 115	255 255 190
Tilleggsbebygelse boligområde	1122		FF1C00	255 255 115	255 255 190
Tilleggsbebygelse næringsområde	1123				
Tilleggsbebygelse fritid	1124				
Gravplass	1125				
Idrettsanlegg	1130	Idrettsanlegg			
Anlegg for motorsport	1131				
Anlegg for vannsport	1132				
Golfbane	1133				
Skiheis og skibakke	1134				
Hestesportsanlegg	1135				
Andre idrettsanlegg	1139				
Park og turområde	1140	Park og turområde	38A800	152 255 204	38 255 115
Lekeplass	1141	Lekeplass			
Parkanlegg	1142	Parkanlegg			
Turområde	1143	Turområde			
Kirkegård	1150	Kirkegård			
Kirke	1160	Kirke			
Bedehus	1161	Bedehus			
Gravlund	1162	Gravlund			
Andre religiøse anlegg	1163	Andre religiøse anlegg			
Museum	1170	Museum	38A800	152 255 204	38 255 115
Historisk anlegg	1171	Historisk anlegg			
Andre kulturminner	1172	Andre kulturminner			
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180	Offentlig eller privat tjenesteyting			
Undervisning	1181	Undervisning			
Barnehage	1182	Barnehage			
Universitet/høgskole	1183	Universitet/høgskole			
Helse	1190	Helse	38A800	152 255 204	38 255 115
Sykehus	1191	Sykehus			
Sanitetsanlegg	1192	Sanitetsanlegg			
Fengsel	1193	Fengsel			
Bensinstasjon	1210	Bensinstasjon	38A800	152 255 204	38 255 115
Forretning	1220	Forretning			
Kontor	1230	Kontor			
Bank, postkontor	1231	Bank, postkontor			
Hotell	1240	Hotell	38A800	152 255 204	38 255 115
Restaurant	1241	Restaurant			
Kafé	1242	Kafé			
Kro	1243	Kro			
Nattklubb	1244	Nattklubb			
Bevertningssted	1249	Bevertningssted	38A800	152 255 204	38 255 115
Kjøpesenter	1250	Kjøpesenter	38A800	152 255 204	38 255 115
Utsalg	1260	Utsalg	38A800	152 255 204	38 255 115
Messe	1270	Messe			
Bensinstasjon, forretning, kontor og/eller hotell	1290	Bensinstasjon, forretning, kontor og/eller hotell	38A800	152 255 204	38 255 115
Industri	1300	Industri			
Lagerbygning	1310	Lagerbygning			
Industri og lagerbygning	1311	Industri og lagerbygning			
Råstoffutvinning	1320	Råstoffutvinning			
Bergverksdrift	1321	Bergverksdrift			
Pukkverk	1322	Pukkverk			
Industri for utvinning av olje og gass	1330	Industri for utvinning av olje og gass			
Oljeraffineri	1331	Oljeraffineri			
Gasskraftverk	1332	Gasskraftverk			
Oljeterminal	1333	Oljeterminal			
Gassanlegg	1334	Gassanlegg			
Kraftproduksjon	1340	Kraftproduksjon			
Vannkraftverk	1341	Vannkraftverk			
Kraftstasjon	1342	Kraftstasjon			
Transformatorstasjon	1343	Transformatorstasjon			
Kraftledning	1344	Kraftledning			
Annen kraftproduksjon	1345	Annen kraftproduksjon			
Kraftproduksjon og anleggsdrift	1350	Kraftproduksjon og anleggsdrift			
Vannforsyningsanlegg	1360	Vannforsyningsanlegg			
Vannbasseng	1361	Vannbasseng			
Vannverk	1362	Vannverk			
Vannforsyning	1363	Vannforsyning			
Avløpsanlegg	1370	Avløpsanlegg			
Renseanlegg for avløpsvann	1371	Renseanlegg for avløpsvann			
Overvannsanlegg	1372	Overvannsanlegg			
Avfallsanlegg	1380	Avfallsanlegg			
Deponi	1381	Deponi			
Forbrenningsanlegg	1382	Forbrenningsanlegg			
Sorteringsanlegg	1383	Sorteringsanlegg			
Gjenvinningsstasjon	1384	Gjenvinningsstasjon			
Kompostering	1385	Kompostering			
Annen avfallshåndtering	1389	Annen avfallshåndtering			
Andre typer bebyggelse og anlegg	1390	Andre typer bebyggelse og anlegg			

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2000				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer	2001				
Veg	2010	Veg	FFCC00	255 204 0	170 170 0
Vegkryss	2011	Vegkryss			
Kjørefelt	2012	Kjørefelt			
Gang- og sykkelveg	2013	Gang- og sykkelveg	FFE6B	255 221 173	0 170 0
Gangfelt	2014	Gangfelt			
Fortau	2015	Fortau	FFCC00	255 204 0	0 230 0
Sykkelfelt	2016	Sykkelfelt			
Sykkelparkering	2017	Sykkelparkering			
Gang- og sykkelveg, fortau	2018				
Gang- og sykkelveg, gangfelt	2019				
Gang- og sykkelveg, sykkelfelt	2020				
Gang- og sykkelveg, sykkelparkering	2021				
Trase for jernbane	2022	Jernbane			
Trase for sporveg/trikkebane	2023	Sporveg			
Trase for T-bane	2024	T-bane			
Stasjon for kollektivtrafikk	2025	Stasjon for kollektivtrafikk			
Holdeplass	2026	Holdeplass			
Lastekai/terminal	2027	Lastekai/terminal			
Terminal for kollektivtrafikk	2028	Terminal for kollektivtrafikk			
Annet banegods- og jernbaneanlegg	2029	Annet banegods- og jernbaneanlegg			
Luftrom	2030	Luftrom	38A800	152 255 152	0 255 68
Luftrom - skilt for samferdsel	2031	Luftrom - skilt for samferdsel	38A800	152 255 152	0 255 68
Luftrom - kjørebane/gangareal	2032	Luftrom - kjørebane/gangareal			
Luftrom - høyspent kraftledning	2033	Luftrom - høyspent kraftledning			
Luftrom - høyspent kraftledning og stolpe	2034	Luftrom - høyspent kraftledning og stolpe			
Luftrom - radiosender/radiomast	2035	Luftrom - radiosender/radiomast			
Luftrom - telekommunikasjon	2036	Luftrom - telekommunikasjon			
Luftrom - vannrørledning	2037	Luftrom - vannrørledning			
Luftrom - vannrørledning og stolpe	2038	Luftrom - vannrørledning og stolpe			
Luftrom - vindkraftverk	2039	Luftrom - vindkraftverk			
Luftrom - vindkraftverk og stolpe	2040	Luftrom - vindkraftverk og stolpe			
Luftrom - annen teknisk infrastruktur	2041	Luftrom - annen teknisk infrastruktur			
Luftrom - annen teknisk infrastruktur og stolpe	2042	Luftrom - annen teknisk infrastruktur og stolpe			
Luftrom - høyspent kraftledning	2043	Luftrom - høyspent kraftledning			
Luftrom - høyspent kraftledning og stolpe	2044	Luftrom - høyspent kraftledning og stolpe			
Luftrom - lavspent kraftledning	2045	Luftrom - lavspent kraftledning			
Luftrom - lavspent kraftledning og stolpe	2046	Luftrom - lavspent kraftledning og stolpe			
Luftrom - telekommunikasjon	2047	Luftrom - telekommunikasjon			
Luftrom - telekommunikasjon og stolpe	2048	Luftrom - telekommunikasjon og stolpe			
Luftrom - vannrørledning	2049	Luftrom - vannrørledning			
Luftrom - vannrørledning og stolpe	2050	Luftrom - vannrørledning og stolpe			
Luftrom - vindkraftverk	2051	Luftrom - vindkraftverk			
Luftrom - vindkraftverk og stolpe	2052	Luftrom - vindkraftverk og stolpe			
Luftrom - annen teknisk infrastruktur	2053	Luftrom - annen teknisk infrastruktur			
Luftrom - annen teknisk infrastruktur og stolpe	2054	Luftrom - annen teknisk infrastruktur og stolpe			
Tank	2055	Tank			
Tank for bensin, drivstoff og parafin	2056	Tank for bensin, drivstoff og parafin	FFCC00	255 204 0	0 230 0
Tank for naturgass	2057	Tank for naturgass			
Tank for naturgass og/eller biogass	2058	Tank for naturgass og/eller biogass			
Tank for kjemisk drivstoff	2059	Tank for kjemisk drivstoff			
Tank for kjemisk drivstoff og/eller biogass	2060	Tank for kjemisk drivstoff og/eller biogass			
Tank for kjemisk drivstoff og naturgass	2061	Tank for kjemisk drivstoff og naturgass			
Tank for kjemisk drivstoff, naturgass og/eller biogass	2062	Tank for kjemisk drivstoff, naturgass og/eller biogass			
Tunnelportal	2070	Tunnelportal			
Tunnelløp	2071	Tunnelløp			
Tunnelløp for bil	2072	Tunnelløp for bil			
Tunnelløp for bil og gående	2073	Tunnelløp for bil og gående			
Tunnelløp for gående	2074	Tunnelløp for gående			
Tunnelløp for sykkel	2075	Tunnelløp for sykkel			
Tunnelløp for sykkel og gående	2076	Tunnelløp for sykkel og gående			
Tunnelløp for T-bane	2077	Tunnelløp for T-bane			
Tunnelløp for tog	2078	Tunnelløp for tog			
Tunnelløp for trikk	2079	Tunnelløp for trikk			
Tunnelløp for trikk og gående	2080	Tunnelløp for trikk og gående			
Tunnelløp for trikk og sykkel	2081	Tunnelløp for trikk og sykkel			
Tunnelløp for trikk, sykkel og gående	2082	Tunnelløp for trikk, sykkel og gående			
Tunnelløp for vann	2083	Tunnelløp for vann			
Tunnelløp for vann og gående	2084	Tunnelløp for vann og gående			
Tunnelløp for vann og sykkel	2085	Tunnelløp for vann og sykkel			
Tunnelløp for vann, sykkel og gående	2086	Tunnelløp for vann, sykkel og gående			
Tunnelløp for vann og trikk	2087	Tunnelløp for vann og trikk			
Tunnelløp for vann, trikk og gående	2088	Tunnelløp for vann, trikk og gående			
Tunnelløp for vann, trikk og sykkel	2089	Tunnelløp for vann, trikk og sykkel			
Tunnelløp for vann, trikk, sykkel og gående	2090	Tunnelløp for vann, trikk, sykkel og gående			
Tunnelløp for vann, trikk, sykkel og gående	2091	Tunnelløp for vann, trikk, sykkel og gående			

GRØNNSTRUKTUR

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
3. Grønnstruktur	3000				
Grønnstruktur	3001		38FF00	152 255 152	38 255 0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Badeplass	3041	Badeplass			
Park	3050	Park			
Hagebruksområde	3060	Hagebruksområde			
Grønnstruktur, gjennomsiktighet 50 %	3000		38FF00	152 255 152	38 255 0
Grønnstruktur, gjennomsiktighet 50 %	3000		38FF00	152 255 152	38 255 0
Grønnstruktur, gjennomsiktighet 50 %	3000		38FF00	152 255 152	38 255 0

FORSVARET

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
4. Forsvaret	4000				
Forsvaret	4001	Forsvaret	FFCC99	255 204 153	170 85 68
Ulike typer militære formål	4110	Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4120	Skytefelt/øvingsområde			
Flyplass/bane	4130	Flyplass/bane			
Kommando- militærenhet	4200		38FF99	152 255 204	0 255 0
			38FF99	152 255 204	0 255 0
Avgrt. militær/forsvar kunnskap, ikke vist	7000		38FF99	152 255 204	0 255 0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	5000				
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, LNFR	5001	LNFR	38FF99	152 255 153	38 255 68
LNFR-formål for spredt bolig-/fritidsbebyggelse med tilhørende uthus og garasje/anneks med tilhørende parkeringsareal	5100				
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Beitebruk	5112	Beitebruk			
Skogbruk	5113	Skogbruk			
Grønnstruktur	5114	Grønnstruktur	38FF99	152 255 153	38 255 68
Gartneri	5115	Gartneri			
Fiskeoppdrag	5116	Fiskeoppdrag			
Hytteområde	5120	Hytteområde	38FF99	152 255 153	38 255 68
Hytteområde	5120	Hytteområde			
LNFR-område for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse m/ konsesjon	5200	LNFR-sone for SBYN	38FFCC	204 255 204	38 255 68
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Naturvern	5300	Naturvern	38FF99	152 255 153	38 255 68
Naturvern	5300	Naturvern			
Naturvern og friluftsområde	5310	Naturvern og friluftsområde			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5320	Vern av kulturminner og kulturmiljø			
Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	5400		38FF99	152 255 153	38 255 68

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	6000				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001				
Ferjeleie	6100	Ferjeleie	38CCFF	204 255 255	38 255 255
Ferjeled	6101	Ferjeled			
Båtplass	6110	Båtplass			
Akvakulturanlegg	6120	Akvakulturanlegg			
Småbåthavn	6121	Småbåthavn	38BFFF	152 204 255	38 170 255
Havn	6122	Havn	38BFFF	152 204 255	38 170 255
Naust og båtopptrekksområde	6123	Naust og båtopptrekksområde	38BFFF	152 204 255	38 170 255
Annen aktivitet	6124	Annen aktivitet			
Anleggsområde	6125	Anleggsområde	FF1C00	255 255 115	255 255 190
Fiskeoppdrag	6130	Fiskeoppdrag			
Fiskeoppdrag, anlegg	6131	Fiskeoppdrag, anlegg			
Fiskeoppdrag, anlegg og tilhørende strandsone	6132	Fiskeoppdrag, anlegg og tilhørende strandsone			
Småbåthavn	6140	Småbåthavn	38BFFF	152 204 255	38 170 255
Havn	6141	Havn	38BFFF	152 204 255	38 170 255
Naust og båtopptrekksområde	6142	Naust og båtopptrekksområde	38BFFF	152 204 255	38 170 255
Annen aktivitet	6143	Annen aktivitet			
Anleggsområde	6144	Anleggsområde	FF1C00	255 255 115	255 255 190
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6000		38BFFF	152 204 255	38 170 255
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6000		38BFFF	152 204 255	38 170 255
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6000		38BFFF	152 204 255	38 170 255

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objektlypenavnlag	SOSI-kode	Fargegrafikk - retningsmønster	Anvendelse
Hyllesikring	(100)		FF0000. Tegnfil: bane. Vinkel 45 gon, avstand 4. Halvstreke: 0,5 Bølgyver. Formålsbølgyer). Tekst på hensynssone spesifiserer i høyfeltdialog
Hyllebelte/sone	(150)		00CC00 (vert. V=Vert 200 gon, avstand 0, mykstrekstr 0,1) Bølgyver. Formålsbølgyer). Tekst på hensynssone spesifiserer i høyfeltdialog
Hyllebelte/sone	(200)		00CC00 (vert. V=Vert 200 gon, avstand 0, mykstrekstr 0,1) Bølgyver. Formålsbølgyer). Tekst på hensynssone spesifiserer i høyfeltdialog
Hyllesoneretningslinje	(300)		00CC00 (vert. V=Vert 200 gon, avstand 0, mykstrekstr 0,1) Bølgyver. Formålsbølgyer). Tekst på hensynssone spesifiserer i høyfeltdialog
Hyllegrillfrisonsflate	(700)		00CC00 (vert. V=Vert 200 gon, avstand 0, mykstrekstr 0,1) Bølgyver. Formålsbølgyer). Tekst på hensynssone spesifiserer i høyfeltdialog
Hyllesiktgrenslinje	(800)	2 FM 1:2	00CC00 (vert. V=Vert 200 gon, avstand 0, mykstrekstr 0,1) Bølgyver. Vert. Tekst på hensynssone spesifiserer i høyfeltdialog

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objektlypenavnlag	Antall vinkler	Minste vinkel	Fargegrafikk - retningsmønster	Anvendelse
Hyllesoneretningslinje	3	0,0	0,5	Tegnfil: bane. Vinkel 45 gon, avstand 4. Halvstreke: 0,5 Bølgyver. Formålsbølgyer). Tekst på hensynssone spesifiserer i høyfeltdialog

Linjesymbol	Bredde i mm symbolen	Stigning: Tom-mellom-rom	Stigning: Bredde-rom	Symbol	Farge	Referanser
Hyllelinje	1,0	5,0	2,0			SOSI 5.0.3
Hyllesikringslinje	0,35					SOSI 5.0.3
Hyllebelteslinje						
Hyllesoneslinje						
Hyllestrekstyrtelinje	0,5	4,0	1,0			SOSI 5.0.3
Hyllegrillfrisonslinje						
Hyllesoneretningslinje						SOSI 5.0.3
Hyllesiktgrenslinje						
Hyllesoneretningslinje	0,5	3,0	2,0			SOSI 5.0.3
Hyllesoneretningslinje	0,35	3,0	1,0			SOSI 5.0.3

Linjesymbol ATLAPLIKU						
Hyllelinje/sikringslinje	1,0	5,00				SOSI 5.0.3
Hyllesoneretningslinje	0,5	3,0	2,0	1,0		SOSI 5.0.3
Hyllesoneretningslinje	0,5	3,0	4,0	2,0		SOSI 5.0.3
Hyllesoneretningslinje	0,5	3,0	2

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0

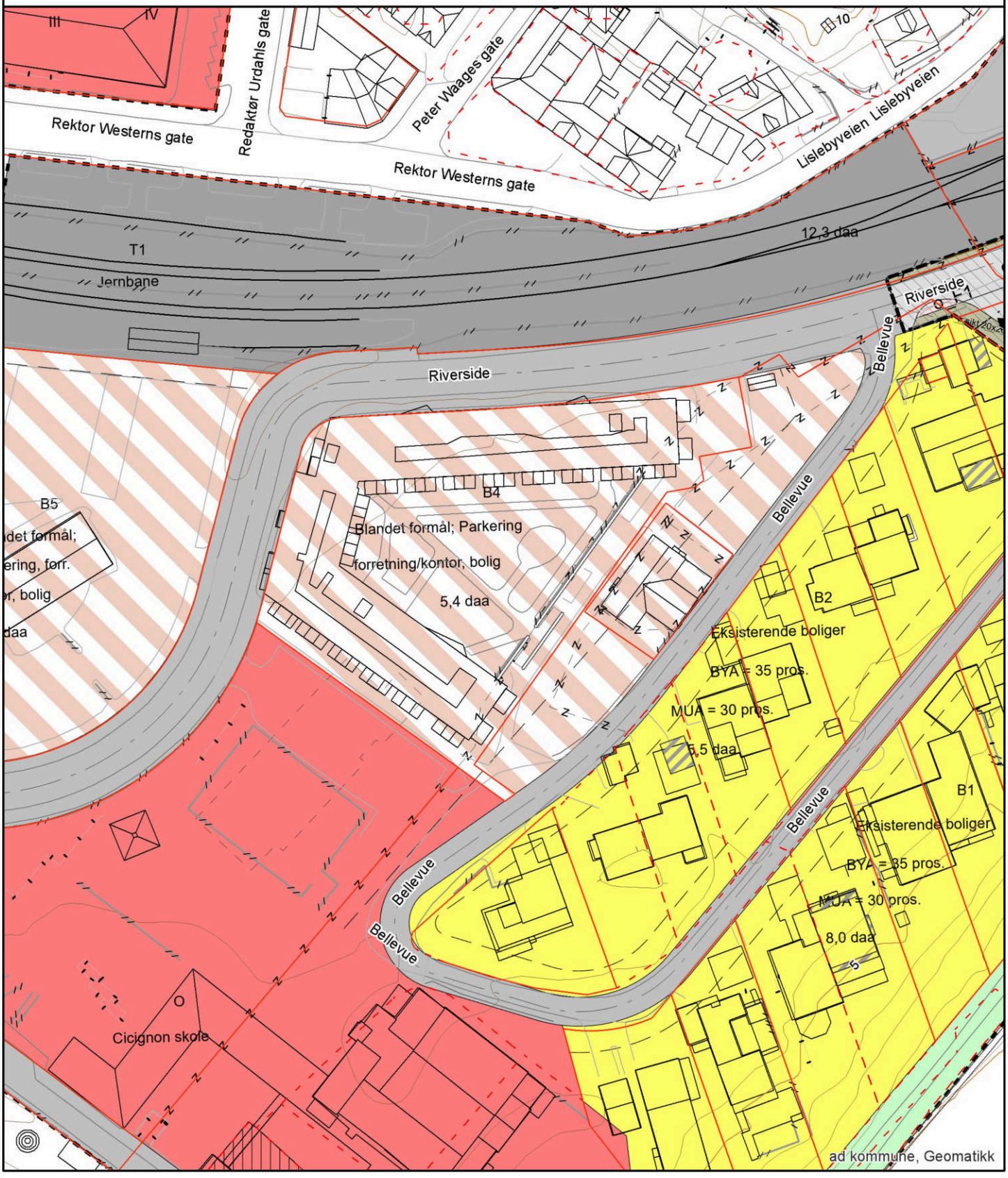
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13

N

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

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0

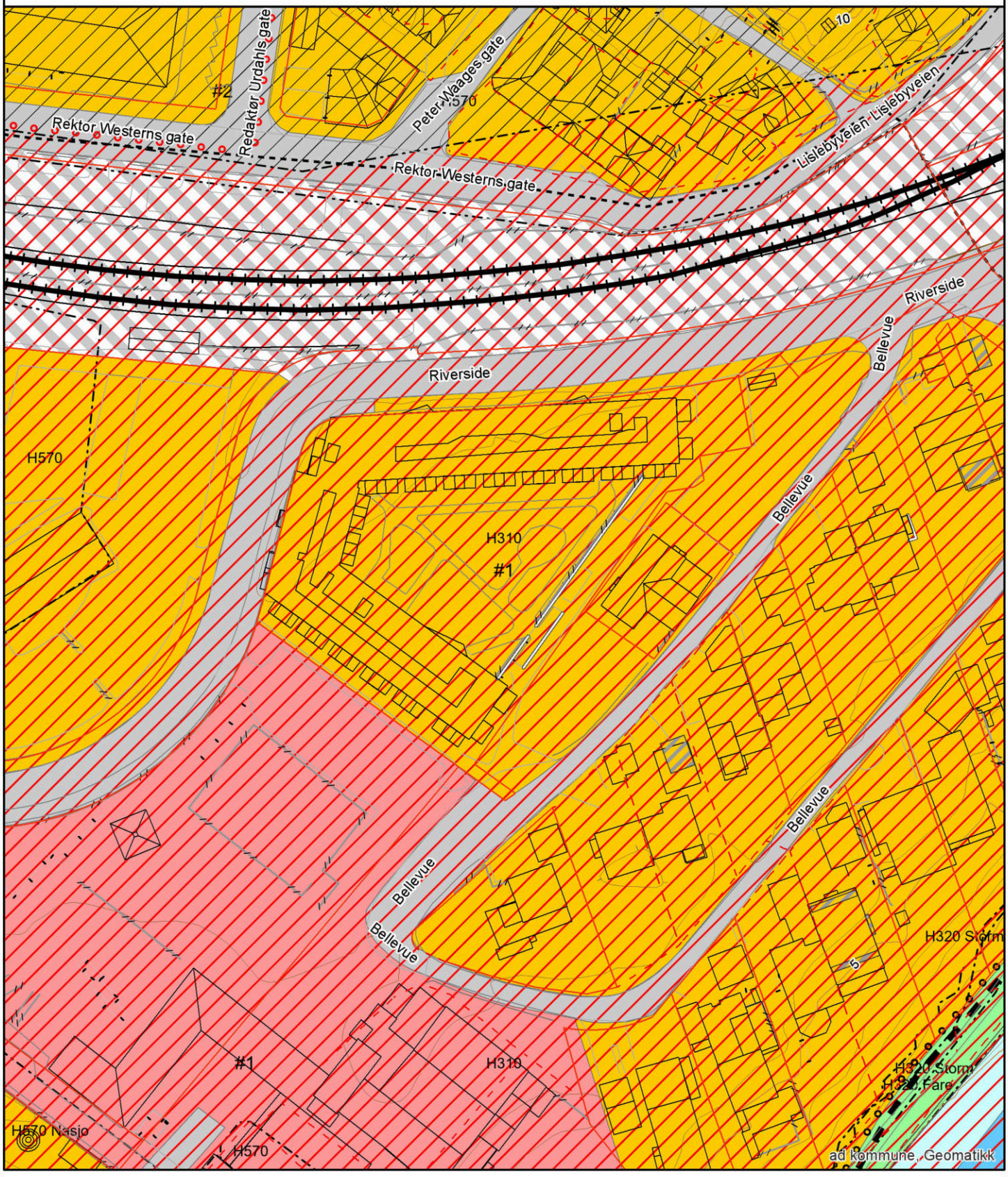
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13

N

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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR CICIGNON SKOLE OG JERNBANEBRYGGA

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

§ 1. GENERELT.

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

§ 1.1 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL.

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

§ 2. BYGGEOMRÅDER.

§ 2.1 FELLESBESTEMMELSER.

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

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

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

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

§ 2.2 BYGGOMRÅDE FOR BOLIGER, B1 og B2.

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

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

§ 2.3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.6 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGG, O1.

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

§ 2.7 SPESIALOMRÅDE BEVARING AV BYGNING OG ANLEGG

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

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 KJØREVEI, MED FORTAU

Kjøreveier m/fortau og gangveier skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet, og ferdigstilles samtidig med tilliggende bebyggelse.
Der veien går langs med jernbaneområde T1/har nærføring med jernbanespor, skal veien utformes og sikres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Detalj-/byggeplan for veien og sikringstiltak skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før igangsettingstillatelse gis.

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

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

§ 3.3 JERNBANEFORMÅL - INNFARTSPARKERING, T2.

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

§ 4. FRIOMRÅDER.

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

§ 5. TRANSFORMATORSTASJONER.

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/1590/0

Bruksnavn	Riverside	Beregnet areal	3 867.9
Etablert dato	17.03.2004	Historisk oppgitt areal	3 303.8
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG	913733215	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS Eierndomsforvaltning AS	1/1

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

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

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

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

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

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

Bygningsstatushistorikk

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

EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

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

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

Etasjer

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

Adresser

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

Oversiktskart

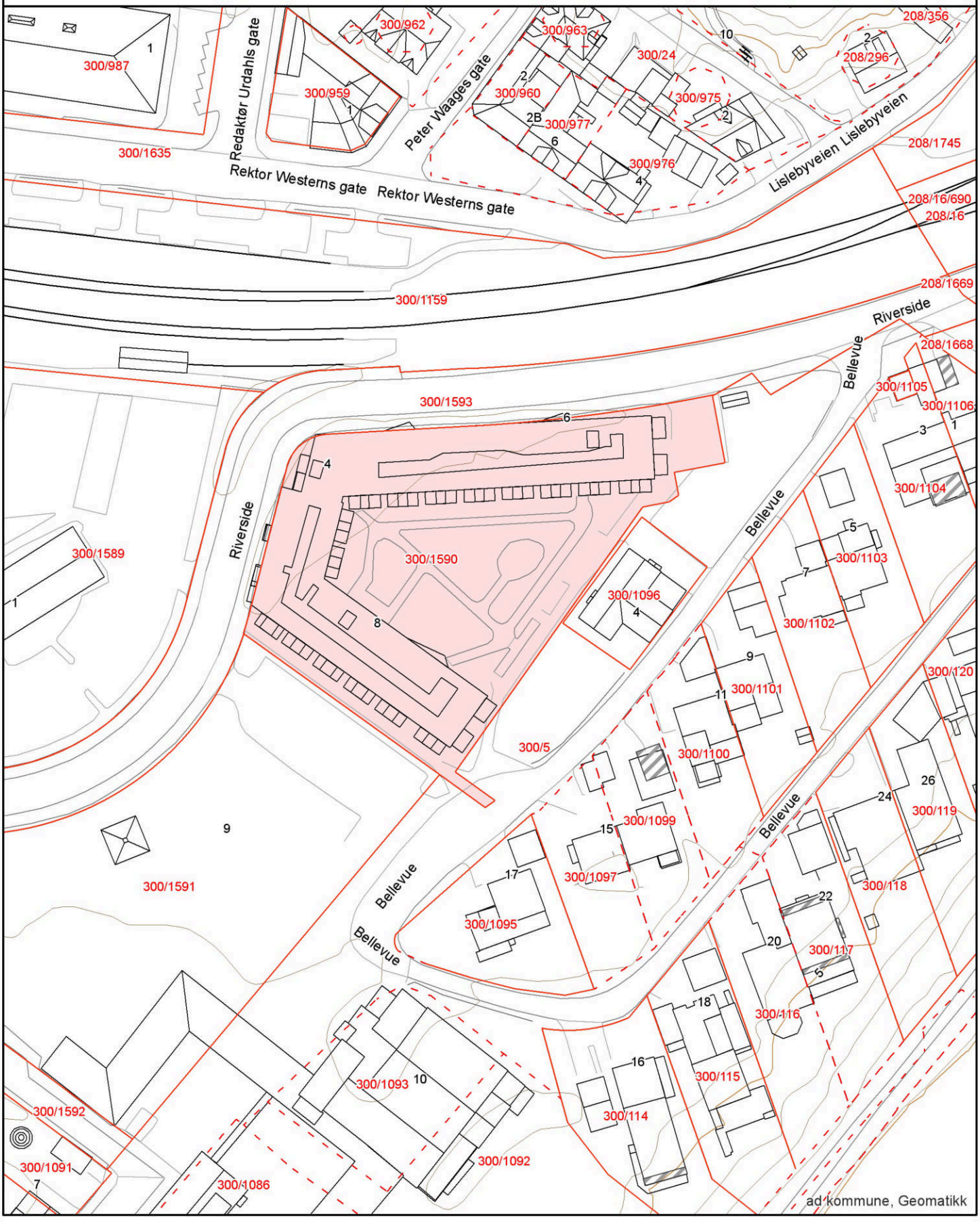
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1590/0/0

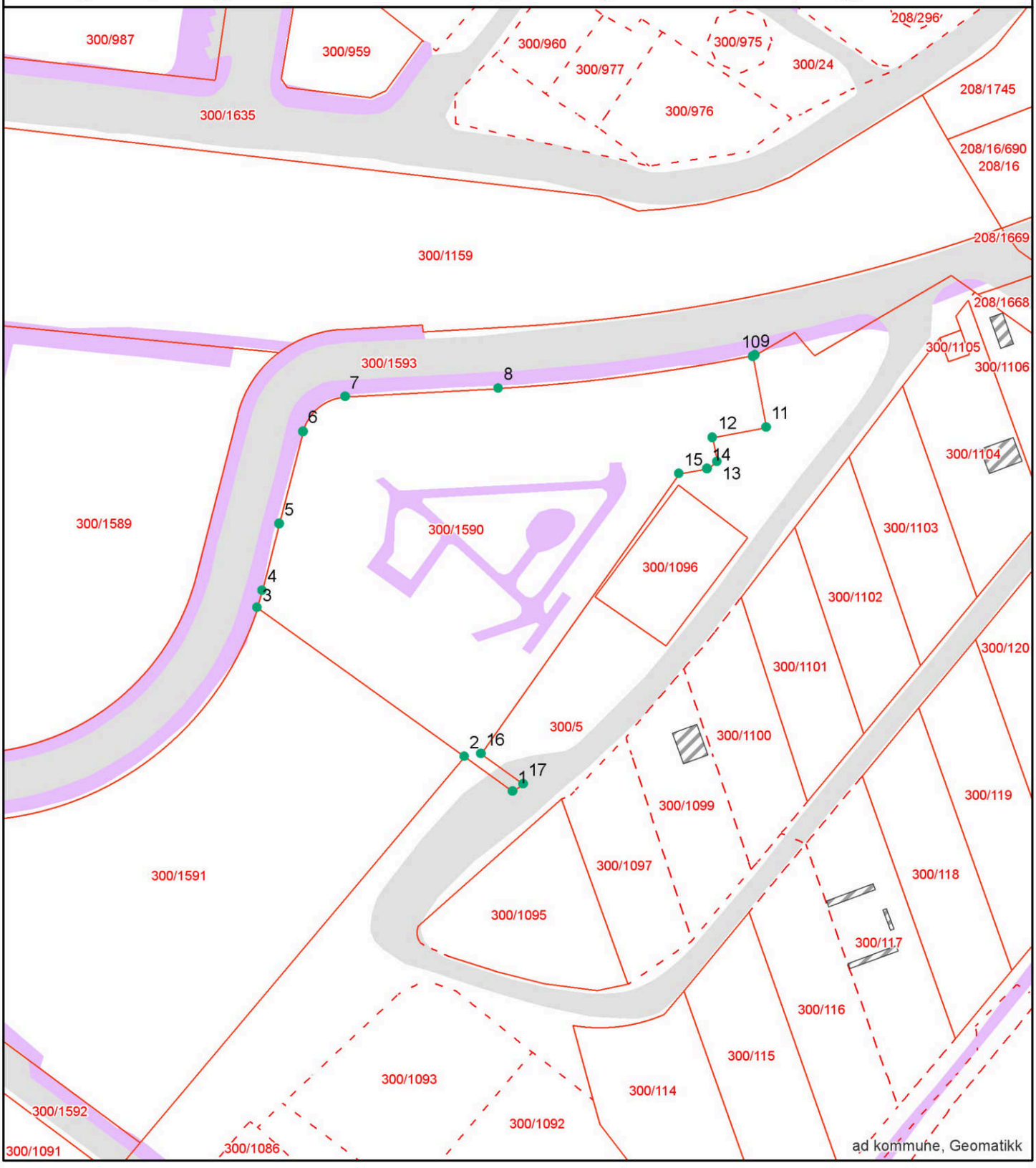
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.3.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 16. mars 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1590 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Riverside 4, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 13.3.2026

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

Eiendomsrapport for 300 / 1590 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad
2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk

: Bellevuehagen (283)

Lokalitet

Lokalitet ID: **283**
Lokalitetnavn: **Bellevuehagen**
Saksnummer:
Lokalitettype: **Forurenset grunn**

Prosesstatus: **Uavklart**
Status: **Godkjent**
Myndighetsnivå: **Kommune**
Myndighet: **Kommune**

Høyeste tilstandsklasse: **-**
Totalt areal: **3814** m2
Matrikkelføringsdato: **5. april 2017 kl. 14:39**

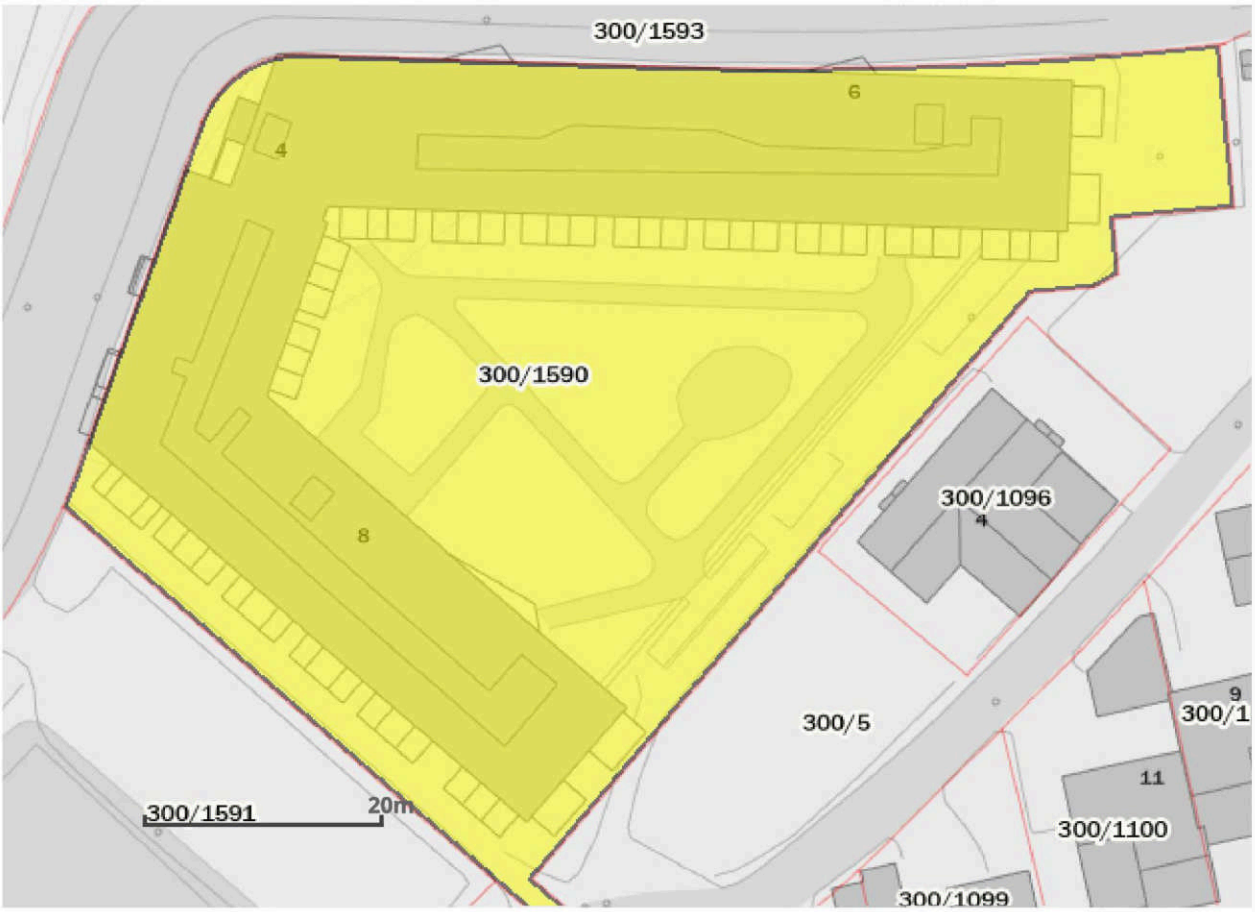
Fylke:
Østfold

Kommune:
Fredrikstad

Forurenset område

1 forurensede område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstands-klasse
✚ 283-A	Uavklart	3814	▲ 2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk	Ikke satt



Forurensning

Stoff	Status
Benzen (BENZ) !	Påvist forurensning
PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA) !	Påvist forurensning
Total hydrokarbon (THC) !	Påvist forurensning

Rapporter

3 rapport(er) er registrert

Tittel/Utgiver	Rapporttype	Dato	Saksnummer	Rapport
Miljøteknisk grunnundersøkelse, MiljøBistand, 2004	Undersøkelse	14. mai 2004	2013/757-1	
Innledende miljøteknisk grunnundersøkelse, Miljøbi	Kartlegging	11. sep. 2003	2013/757-1	
Bellevuehagen TIltaksplan for forurenset grunn, CO	Tiltaksplan	3. jan. 2013	2013/757-2	

Vedtak

1 vedtak er registrert

Vedtakstype	Lovverk	Fattet dato	Frist dato	Pålegg gitt til	Fil	Berørte eiendommer
Godkjent etter § 2-8 i bygge- og gravekapitlet	Forurensningsloven	1. sep. 2013		Bellevue Utvikling AS		0106-300/1590

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert

FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling

Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 16.03.2026, ordrenr 9056668*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***300***	Bnr.:	***1590***	Fnr.:	Snr.:
Gate-/veinavn Nr Bokstav:		***Riverside 4***			

WI01061610 Forurenset grunn:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurenset grunn (gul markering) på eiendommen, som er innenfor akseptabel arealbruk for eiendommen. Tiltakshaver har ikke sendt inn sluttrapport etter endt tiltak, og lokaliteten i Grunnforurensning er derfor ikke oppdatert. Se faktaark.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 17.03.2026

Til informasjon!

Eiendom: 300/1590 Riverside 4

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Pernille Heen
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/6245-52-164601/2014-SNHU	300/1590	13.10.2014

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1558/14

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 09.10.2014 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Riverside 4-8
Gnr. 300 Bnr. 1590

Arbeidets art: Oppføring av boligblokk

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 godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto:

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1590
Adresse: Riverside 4, 1606 FREDRIKSTAD
Referanse: 108260059

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3686
BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- 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
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak
Roar Andersen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 119.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen vedlegges .

Roller og kandidater

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

1. 3686-Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Bjørn Dalen
  Forslag fra valgkomiteen.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Cato K. Holm

  Forslag fra valgkomiteen.
- Sandra C. Warchol

  Forslag fra valgkomiteen.
- Unni S. L. Axelsen

  Forslag fra valgkomiteen.

Styrets årsrapport

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

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

Arrangementer

Vi har hatt dugnad og julegrantenning.

Gløgge tok vi i inngangspartiet i nr 4 grunnet været.

Sommerfesten ble avlyst da værgudene ikke var på vår side

Avtaler

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

Altiboks står for bredband og TV avtale

Storm Elektriske sørger for momtering av El-ladere.

De kontaktes for dem som ønsker å legge inn lader.

Garasje

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

Scanmark har strammet opp garasjeport da den lagde mye støy.

Sendere til garasjeport måtte omprogameres grunnet tyveri av en sender.

Utbedringer

Bravida har skiftet til led lys i nr 4

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

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

Brannvern

Bravida har gått over brannvernutstyr.

Ballbinge

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

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

Dette må følges opp.

Solid AS

Vi møtte Solid i forliksråd 21.11.24

Solid avviste alle krav med hjemmel i 5 års fristen.

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

Taklekkasjer

Dette har voldet styre mye hodebry.

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

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

Til generalforsamlingen i Bellevuehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 2. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 058 086	1 993 828
Kortsiktig gjeld	-339 482	-375 478
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 718 604**	**1 618 350**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	20	199 086 000	199 086 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 31.03.2025
Styret i Bellevuehagen Borettslag

Bjørn Dalen /s/	Ingerid Gjølstad /s/	Birgitte Graff /s/
Ann-Christin S. Johansen /s/	Unni Synnøve Laache Axelsen /s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 779
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 779**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2014.
Gnr.300/bnr.1590
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2014	-119 451 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	71 019	
Nedbetalt tidligere, IN	83 338 683	
Nedbetalt i år, IN	3 186 958	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-32 854 940
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2014	-19 908 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 950 357	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	203 792	
Nedbetalt tidligere, IN	15 732 609	
Nedbetalt i år, IN	21 842	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 854 940**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

3686 Bellevuehagen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Bjørn Dalen (1år) Adresse: Riverside 6

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ingerid Gjølstad Adresse: Riverside 8

Navn: Lene B. Aronsen Adresse: Riverside 4

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjørn Dalen (1 år) Adresse: Riverside 6

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:…….. Adresse……...

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Sandra C. Warchol Adresse: Riverside 8

Navn: Unni S. L. Axelsen Adresse: Riverside 6

Navn: Cato K. Holm Adresse. Riverside 6

Dato. 15.03.2025 I valgkomiteen for Bellevuehagen Borettslag

Jon Tindlund /s/

Olaf Bekkevold /s/

Pål Tande Pedersen /s/

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 3686 **Selskapsnavn:** BELLEVUEHAGEN 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 913733215
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Cicignon Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Andersen velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møttet.
>
> ✓ **Vedtatt. Bjørn Dalen og Armand Fjeld valgt som protokollvitner**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen vedlegges .

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Dalen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Dalen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lene B. Aronsen
Ingerid Gjølstad

Følgende stilte til valg:
Lene B. Aronsen
Ingerid Gjølstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Olaf Bekkevold
Tindlund Jon

Følgende stilte til valg:
Olaf Bekkevold

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Dalen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Dalen

Varadelegat (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

9. Valgkomite

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Unni S. L. Axelsen
Cato K. Holm
Sandra C. Warchol

Følgende stilte til valg:
Unni S. L. Axelsen
Cato K. Holm
Sandra C. Warchol

Protokollen signeres:

Møteleder
Roar Andersen /s/

Protokollfører
Roar Andersen /s/

Protokollvitne
Bjørn Dalen /s/

Protokollvitne
Armand Fjeld /s/

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og organisering

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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 èn 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) Nekter 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 èn 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning*

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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 karmer. Andelseier i første etasje plikter å vedlikeholde tilknyttet platting.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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.

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

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

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

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

Velkommen til Bellevuehagen

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

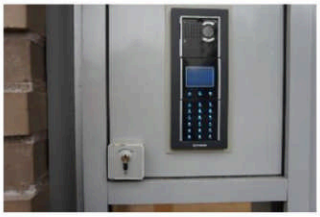
Sosialt

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

Gjesteparkering

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

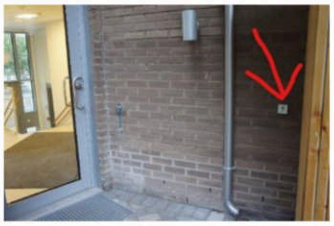
Dører og låser



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

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

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



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

Avfall



Bokser for batterier og småelektrisk

Sekker for rent plastavfall



Sykkelbod

Containere for glass og metall

Disse er plassert i garasjen.

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

El-bil ladning

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

TV og Internett

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

Kommunikasjon med styret

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

Annet

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

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

Mvh.

Styret i Bellevuehagen borettslag

Hvilket navn skal stå på postkassa?

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

Du får navnelappen levert i egen postkasse.

Leilighetsnummer:

HUSORDENSREGLER FOR

BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
(sist endret på GF 20.04.2016)

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.
Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.
Ved røyking fra balkonger skal det tas særskilt hensyn til naboer (fastsatt på GF 20.04.2016)

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.
3 stk parkeringsplasser foran innkjøring til P – kjeller er reservert for gjester. Plassene skal ikke brukes av borettslagets beboere for annet enn kortest mulig stopp ved lasting/lossing. P_plassen kan skiltes som «Gjesteplass» med undertekst som opplyser om kontrollavgift ved overtredelse (vedtatt på GF 20.04.2016)

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

§ 8 Fellesarealer

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

……, den ……/…… Andelseiers underskrift: ……

……, den ……/ …… Medeiers underskrift: ……

Styrets tillatelse/avslag

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

……

……., den ……/…… Styrets leder: ……

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 913733215
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 12:00 til 4. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Andersen velges
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingerid Gjølstad velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC i Norge (som er borettslaget valgte revisor) har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912).

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte/generalforsamling innen 31.12.2025. Ifølge lov om borettslag §9-1 og 9-2. Der pålegges alle borettslag å ha statsautorisert/registrert revisor, og at denne kun kan velges av årsmøte/generalforsamling.

Styret velger derfor å inkludere saken i dette ekstraordinære årsmøtet/generalforsamling.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale, og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke borettslaget merkbart.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at borettslaget bytter revisor til nytt selskap PwC Assurance AS.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Bellevuehagen Borettslag fra 01.01.2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

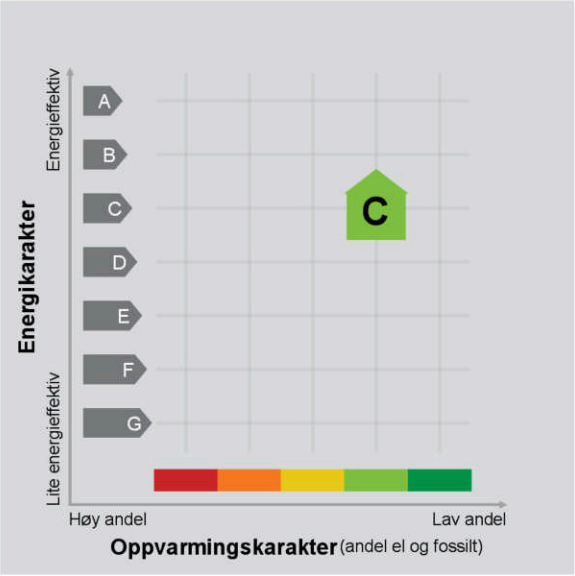
Protokollen signeres

Møteleder
Roar Andersen /s/

Protokollvitne
Ingerid Gjølstad /s/

ENERGIATTEST

Adresse	Riverside 6
Postnummer	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1590
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300367422
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-203230
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-...).

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.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Riverside 6	300367422	H0304	0	0	38

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2012

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	235 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,59 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	185,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,12
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,26
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,74
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.10.2023

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	28,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	107,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 042 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	119,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 753 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 042 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 240 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 802 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 042 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	32,0 %

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Ingeborg Holten Hjemdal
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: Ingeborg.Holten.Hjemdal@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260059 . Vår ref.: 3686-1-3005 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	913733215
Andelseier:	Nilsen, Bjørg Snefrid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3005
Adresse:	Riverside 6, 1606 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	38
Gnr.	300
Bnr.	1590

Borettsinnskudd: Kr. 996 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6589871.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja. Oppvarming/fjernvarme og forbruk av varmtvann til bolig. Dette avleses automatisk, og betales av andelseier/leilighet direkte til firmaet Lyse Energiservice AS. Ved eierskifte må selger si opp abbonementet til Lyse Energiservice AS(Epost:energiservice@lyse.no, eventuelt telefon 51908090). Garasje følger leiligheten: Ja, Det følger med en bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg i garasjekjeller. Se vedtekter pkt. 4-1(5) og liste vedlagt vedtetker, for utfyllende informasjon. Noen andeler eier også en ekstra plass i garasjeanlegg, som er finanisert privat. Se vedtekter pkt. 4-1(6) for utfyllende informasjon. Plasser tilpasset handikappede er regulerrt i vedtektene pkt. 4-1(7). Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod følger leilighet: Ja. Det følger med minst bod til hver andel. Noen disponerer to boder. Se vedtektene pkt. 4-1(8) for mer informasjon, og liste vedlagt vedteker. Ansvarlig for nøkkelbestilling: Kontakt OBOS Østfold, system. Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjelder oppføringslån i OBOS Banken (OBBK01). Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28. februar og 31. august. Andelseier må ta kontakt med OBOS via epost oef@obos.no minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Infrastruktur el.bil lading vedtatt etablering på generalforsamling 08.04.2019. Egenandel fakturert andelseierne. Hver enkelt beboer må selv bekoste eventuelle ladepunkt og strømforbruk til lading, som knyttes opp til felles infrastruktur. Takprosjekt i 2025 har engasjert OBOS Prosjekt v/Andé Hauge Aanes.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207401633
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	29 302 482,00
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 847,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820740163; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820740163; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	180,00	
Felleskostnader	4 667,30	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	498,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 144,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207401633
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon: 69 30 03 65.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Skatteetaten

Dato
02.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 913 733 215 Andelsnr 38

Eiendommens adresse:

Riverside 6, 1606 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 110 045
Som sekundærbolig:	kr 4 440 178

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Riverside 6

Nabolaget Cicignon - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1...	5 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	5 min 0.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fredrikstad stasjon Linje 199	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 1 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	15 min 1.2 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Joker Lislebyveien	11 min
Coop Mega Fredrikstad	14 min

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

VARER/TJENESTER

Torvbyen	14 min
Boots apotek Kråkerøy	13 min
Væstertorvet Vinmonopol	21 min

SPORT

Cicignon u.skole - aktivitetshall	4 min
Tollbodplassen - grusbane	7 min
Centrum Helsestudio	11 min
SATS Fredrikstad	17 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Riverside 6, 1606 Fredrikstad
Gnr. 300, Bnr. 1590, andelsnr. 38 i BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG,
Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Ingeborg Holten Hjemdal

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 988 80 736

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
