PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

NELLIKBUEN 69

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Nellikbuen 69, 1617 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 203, bnr. 597

Andelsnummer 7

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1832 **Eiendomsverdi ref nr:** WU2147

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er tilknyttet et borettslag, og det er borettslaget som er ansvarlig for vedlikehold av utvendig bygningsmasse, samt tomt.
Boligen er over to etasjer, og ligger i en rekke.
Eier opplyser at badet er fra byggeår, og kjøkkeninnredning fra 2017.
Det er en bod ved inngangspartiet med egen inngang.
Tomten har en liten hage og asfaltert gårdsplass. Tomten er felles for borettslaget.
Boligen har noen konstruksjoner som bør oppgraderes, dette er nevnt i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.
Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som saltak.
Dete r en liten lukt til loftet, men dette er kun en liten del av konstruksjonen.
Tilstandsgraden er vurdert kun ut fra de synlige delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes feil i lukkede konstruksjoner.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Det er løse utvendige sprosser på vinduene.
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.
Malt ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør med tolags glass.
Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Det er en utvendig bod.
Det er støpt dekke i boden.
Gipsplater på vegger og panel i himling.

INNVENDIG Gå til side

Tak: malt panel.
Vegger: malte plater.
Gulv: laminat og fliser i vindfang.
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje i hht alder.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Eier opplyser at laminaten på gulvene er fra 2017.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon og støpt dekke mot grunn.
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Målt i stue, kjøkken og gang mellom rommene.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
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.
Det er målt i stue, kjøkken og vindfang.
Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
Vedovn fra 2014 i hht eier.
Malt innvendig trapp med tette trinn.
Det er lagt teppefliser i trinn.
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, dusjhjørne, uttak for vaskemaskin og gulvklosett.
Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene på veggene, men i fugene.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.
Innredningen har nedfelt servant og speil med lys.
Generelt godt vedlikeholdt.
Det er montert dusjnisje, uttak for vaskemaskin, baderomsinnredning og gulvklosett.
Det er balansert ventilasjon med tilluft.
Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, 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.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert:
induksjonstopp, stekeovn, avtrekksvifte, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er åpen planløsning til stuen.
Det er montert komfyrvakt, men ikke vannstopper.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av rør i rør.
Stoppekran på ved bereder i utvendig bod.
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.
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.
Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
Varmtvannstanken er plassert på utvemdig bod, og er på 200 liter.
Berederen er fra byggeår og står i rom med sluk.
Det er montert sentralstøvsuger.
Hovedenheten er plassert i utvemdig bod.
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 15 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Når det er støpt dekke er det normalt at det er lagt drensmasser under boligen, og ca 1-1,5 m utenfor ytterveggene.
I tillegg erdet normalt å legge ned en drensledning.
Dette er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
Det var imidlertid ingen synlige tegn på at dreneringen ikke fungerer.
TG er satt i hht en visuell besiktigelse. TG er satt i hht en visuell besiktigelse.
Boligen er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.
Tomten har noe plenarealer og asfaltert gårdsplass.
Tomten er felles for borettslaget, og derfor er det ikke satt TG.
VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
VA ledninger er av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.
Da rørene er lukket, kan det ikke utelukkes at det kan være skjulte feil.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

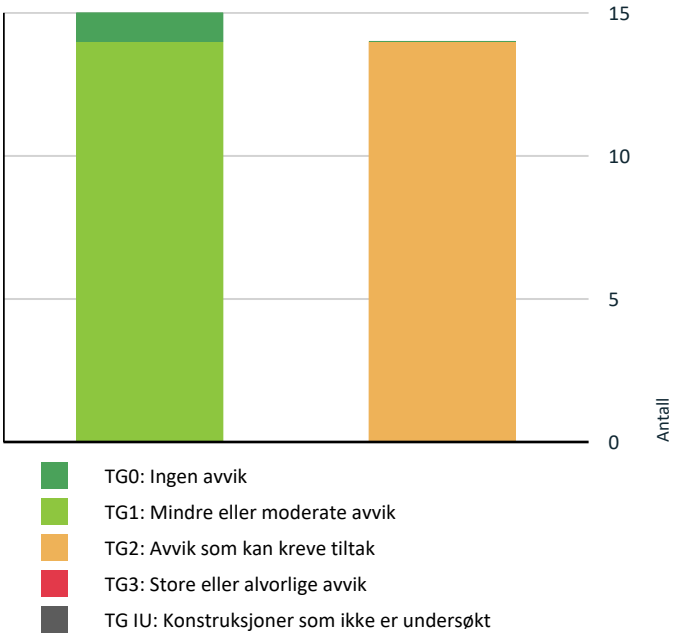
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.
Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.
Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2005

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, men har også bygningsdeler som bør oppgraderes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpene er avsluttet ved terrenget, og er ikke ledet vekk fra boligen. Det er pålegg om frakobling av nedløpt til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å lede avløpene vekk fra grunnmuren.
Dette kan føre til større fuktpåkjenning på grunnmuren.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

TIlstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på materialet som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.
Det ble registrert stedvis noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Utvendig kledning står alltid svært værutsatt til, og over tid vil denne påkjenningen fra elementene uunngåelig begynne å tære på kledningen på boligen. Over tid kan påkjenningene gjøre at fukt trenger inn gjennom kledningen.
Deler av kledningen ligger tett mot terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader i kledningen kan føre til underliggende fuktskader, og bør derfor utbedres.
Kledning som ligger tett mot terrassebord, har større fare for fuktoppsug.

Tilstandsrapport





Noe råte i kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som saltak.
Dete r en liten lukt til loftet, men dette er kun en liten del av konstruksjonen.
Tilstandsgraden er vurdert kun ut fra de synlige delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes feil i lukkede konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe fuktmerker på undersiden av undertaket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ukjent årsak til dette, og ukjent om det er fra byggetiden eller oppstått senere. Det anbefales ytterligere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Det er løse utvendige sprosser på vinduene.
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.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

På grunn av alder bør vinduene og karmene kontrolleres jevnlig, og overflatebehandles ved behov for å forhindre oppsug av vann og råteskader. Manglende vedlikehold kan medføre redusert levetid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør med tolags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

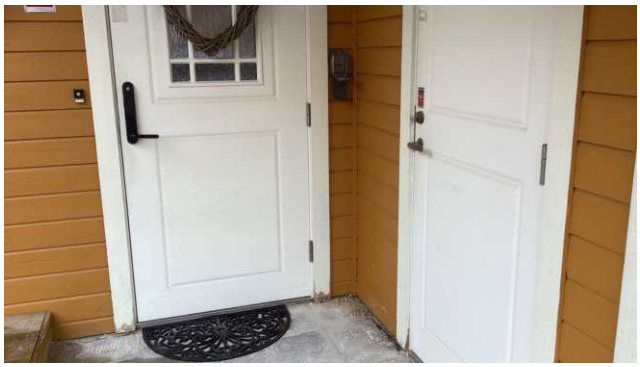
• Andre tiltak:

Overflatebehandling av dører og karmer bør utføres for å hindre videre oppsug av vann og redusere risiko for råteskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan værslitasje og sprekker føre til økt fuktpåvirkning og redusert levetid på dørene.





Svelling i terrassedør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er slitt gulv på terrassene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at konstruksjonene vil trekke mer vann, og gjøre skader på underliggende konstruksjoner. Det bør gjøres tiltak på overflatene.







TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er en utvendig bod.
Det er støpt dekke i boden.
Gipsplater på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fuktmerker på gipsplatene på veggen mot boligen, men det var tørt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ukjent årsak til fuktmerkene, men det anbefales å foreta jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tak: malt panel.
Vegger: malte plater.
Gulv: laminat og fliser i vindfang.
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje i hht alder.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Eier opplyser at laminaten på gulvene er fra 2017.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon og støpt dekke mot grunn.
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Målt i stue, kjøkken og gang mellom rommene.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
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.
Det er målt i stue, kjøkken og vindfang.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
Vedovn fra 2014 i hht eier.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er ikke montert ubrennbar plate under ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

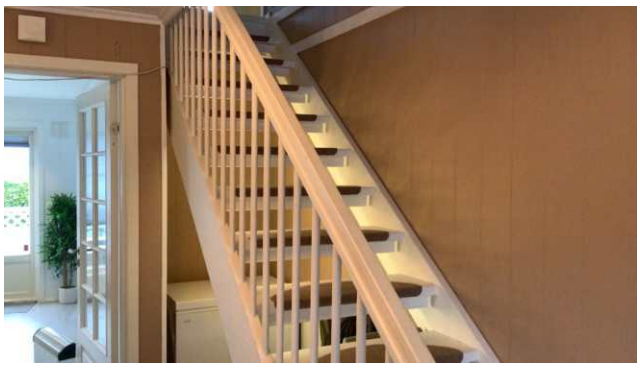
Det anbefales montere ubrennbar plate foran vedovnen.
Det er større fare for brann om platen ikke monteres.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig trapp med tette trinn.
Det er lagt teppefliser i trinn.



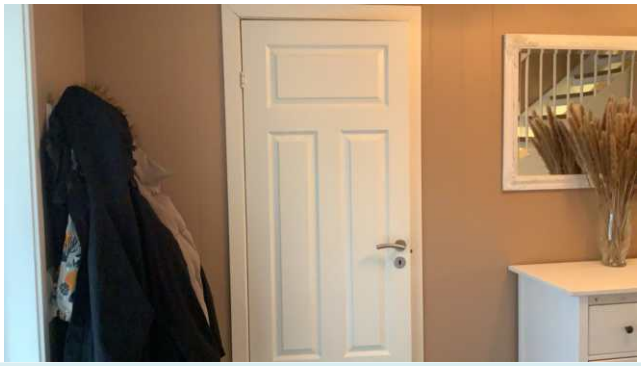
TG 1 Innvendige dører

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.

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, uttak for vaskemaskin og gulvklosett.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene på veggene, men i fugene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflatene har mer overgått mer enn halvparten av normalt levetid.
Det er sprekker/riss i flisfuger flere stederpå veggene.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Riss/sprekker i fuger kan føre til større vanntrykk og lekkasjer i underliggende konstruksjon.
Fugene bør byttes.



Sprekker i flisfuger.



Sprekker i flisfuger.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett sokkel rundt dusjnisjen, og dette fører til av eventuelt vann utenfor dusjnisjen ikke vil renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør lages avrenning til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.
Der er smørt membran over klemringen, og ikke synlig mansjett.

Konsekvens/tiltak

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler.
Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger.
Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikonfuger, og bytte disse om det oppstår riss eller sprekker.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen har nedfelt servant og speil med lys.
Generelt godt vedlikeholdt.
Det er montert dusjnisje, uttak for vaskemaskin, baderomsinnredning og gulvklosett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, 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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert:
induksjonstopp, stekeovn, avtrekksvifte, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er åpen planløsning til stuen.
Det er montert komfyrvakt, men ikke vannstopper.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2017



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av rør i rør.
Stoppekran på ved bereder i utvendig bod.
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

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.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på utvemdig bod, og er på 200 liter.
Berederen er fra byggeår og står i rom med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har ikke tilkobling i hht dagens forskrifter, og er i hht eier fra byggeår, og over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Pga alder, kan det ikke utelukkes at det plutselig kan oppstå skader på berederen.



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger.
Hovedenheten er plassert i utvemdig bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvarten av normal levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sentralstøvsugeren har oversteget forventet levetid, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan oppstå funksjonsfeil eller behov for utskifting. Konsekvensen er økt risiko for driftsstans eller redusert funksjon.



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 15 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.
   2005 I hht eiers opplysning.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eiers opplysning, etter 2017. ukjent før.

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

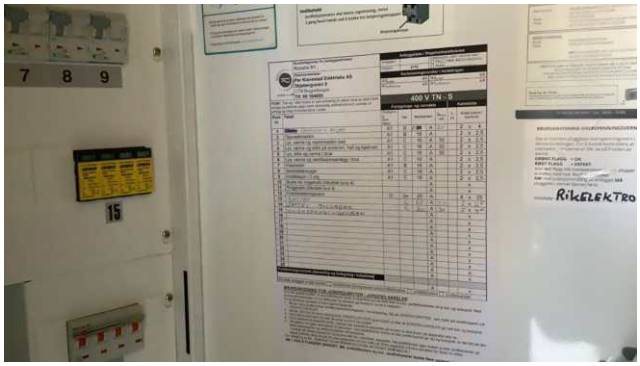
Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

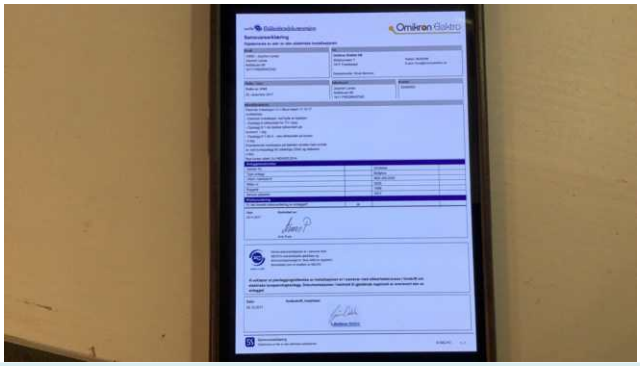
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Når det er støpt dekke er det normalt at det er lagt drensmasser under boligen, og ca 1-1,5 m utenfor ytterveggene.
I tillegg erdet normalt å legge ned en drensledning.
Dette er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
Det var imidlertid ingen synlige tegn på at dreneringen ikke fungerer. TG er satt i hht en visuell besiktigelse. TG er satt i hht en visuell besiktigelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.



Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har noe plenarealer og asfaltert gårdsplass.
Tomten er felles for borettslaget, og derfor er det ikke satt TG.
Det er hekk og mur utenfor denne.

Tilstandsrapport









TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
VA ledninger er av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.
Da rørene er lukket, kan det ikke utelukkes at det kan være skjulte feil.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/106 m²

Rekkehus: Stue/kjøkken, Vindfang, 3 Soverom, Bad, 2 Bod, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 800 000

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 uten fradrag		**3 800 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	6 813
Fradrag for andel felles gjeld	-	885 672
Konklusjon markedsverdi		**2 900 000**

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	Nellikbuen 9 ,1617 FREDRIKSTAD 121 m² 2003 3 sov	06-05-2024	4 700 000	**4 775 000**		4 775 000	**38 508**
2	Nellikbuen 25 ,1617 FREDRIKSTAD 98 m² 2007 3 sov	11-08-2024	3 950 000	**4 025 000**		4 025 000	**38 333**
3	Nellikbuen 23 ,1617 FREDRIKSTAD 103 m² 2007 3 sov	08-09-2024	3 950 000	**4 050 000**		4 050 000	**38 208**
4	Nellikbuen 55 ,1617 FREDRIKSTAD 117 m² 2005 2 sov	12-05-2024	2 200 000	**3 050 000**	925 000	3 975 000	**35 491**
5	Nellikbuen 21 ,1617 FREDRIKSTAD 101 m² 2007 3 sov	26-10-2021	3 250 000	**3 500 000**		3 500 000	**34 653**
6	Nellikbuen 49 ,1617 FREDRIKSTAD 103 m² 2005 3 sov	30-06-2022	2 200 000	**2 150 000**	967 000	3 117 000	**30 262**
7	Nellikbuen 51 ,1617 FREDRIKSTAD 105 m² 2005 3 sov	29-10-2024	2 200 000	**2 200 000**	917 000	3 117 000	**28 081**
8	Nellikbuen 67 ,1617 FREDRIKSTAD 106 m² 2005 2 sov	06-02-2020	1 690 000	**1 700 000**	1 037 000	2 737 000	**25 821**

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.		138 804
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**139 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	690 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 200 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 800 000**

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

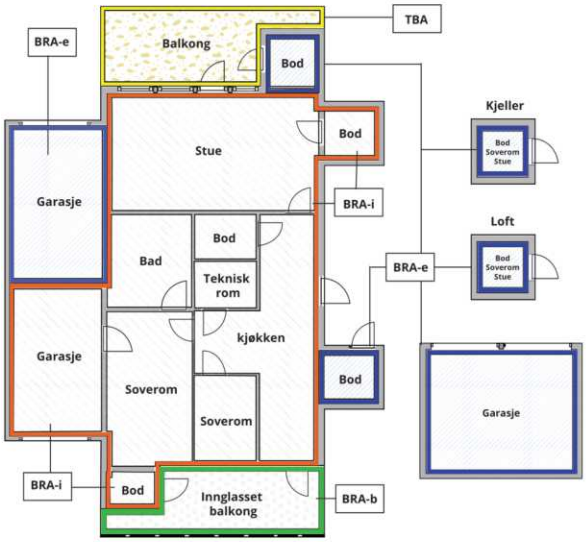
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	63	5		68	38
2. Etasje	43			43	
SUM	**106**	**5**			**38**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, vindfang, soverom, bad	Bod	
2. Etasje	Bod, soverom, soverom 2, loftstue		

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. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.
Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da det ikke er fremlagt tegninger, er det ikke sjekket om det kan være bebygde arealer som ikke er godkjent eller bruksendret.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	203	597		0	5583.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Nellikbuen 69

Hjemmelshaver
Garaas Nils, Roselia 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
69/Roselia 1 borettslag	69	OBOS	Joachim Lenes og Madeleine Mathiassen Lenes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
7	495 000	6 813	*31.12.2025*	885 672	*08.04.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

I hht opplysninger fra Fredrikstad kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.
Reguleringsplan for Roselia.

Om tomten

Tomten har noe plenarealer og asfaltert gårdsplass.
Tomten er felles for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

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/WU2147

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.
108260083

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joachim Lenes	Madeleine Mathiassen Lenes

Gateadresse
Nellikbuen 69

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1617

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

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: 108260083

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med oppgradering av kjøkken. Nye stikkontakter og flytting av andre.

Arbeid utført av: Omikron

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av fagfolk.

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

Document reference: 108260083

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble tatt Radon måling etter etterspørsel av flere av oss som bor der

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	Usikker

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: 108260083

Tilleggskommentar

Borettslaget skal males i april/mai og det skal skiftes kledning som er råteskadet.

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: 108260083

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Lenes	869ee2c00c33fc5e9314152a446e1287f25cf9d7	10.04.2026 10:19:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madeleine Lenes	26b99e28dfc11d13f8f663aadb019a4337dba022	13.04.2026 08:55:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260083

- 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 597 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Nellikbuen 69, 1617 Fredrikstad

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	**Bnr:** 597	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Nellikbuen 69		
Areal:	ca. 5583.2 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
329 Gamle Glemmen Kirke 423 Roselia - endring 498 Roselia Felt B1 (bebyggelsesplan)	110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 320 - Gang-/sykkelvei 322 - Gangvei 710 - Felles avkjørsel 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 320 - Gang-/sykkelvei 322 - Gangvei 710 - Felles avkjørsel 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 320 - Gang-/sykkelvei 322 - Gangvei 710 - Felles avkjørsel 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal	juni 20, 1991 juni 11, 1998 februar 27, 2003
Reguleringsbestemmelser: Regbest423_130.pdf Regbest329_130.pdf Regbest498_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Faktor - Entrepenør AS

Rådhusveien 7
1743 Klavestadhaugen

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2003/22470-43060/2005-HANS -10-	203/5 MFL.	29.04.2005

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
747/05

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 24.02.05, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Nellikbuen 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 og 69
Gnr. 203 Bnr. 597

Arbeidets art: Nybygg 5 stk. 3-mannsboliger

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

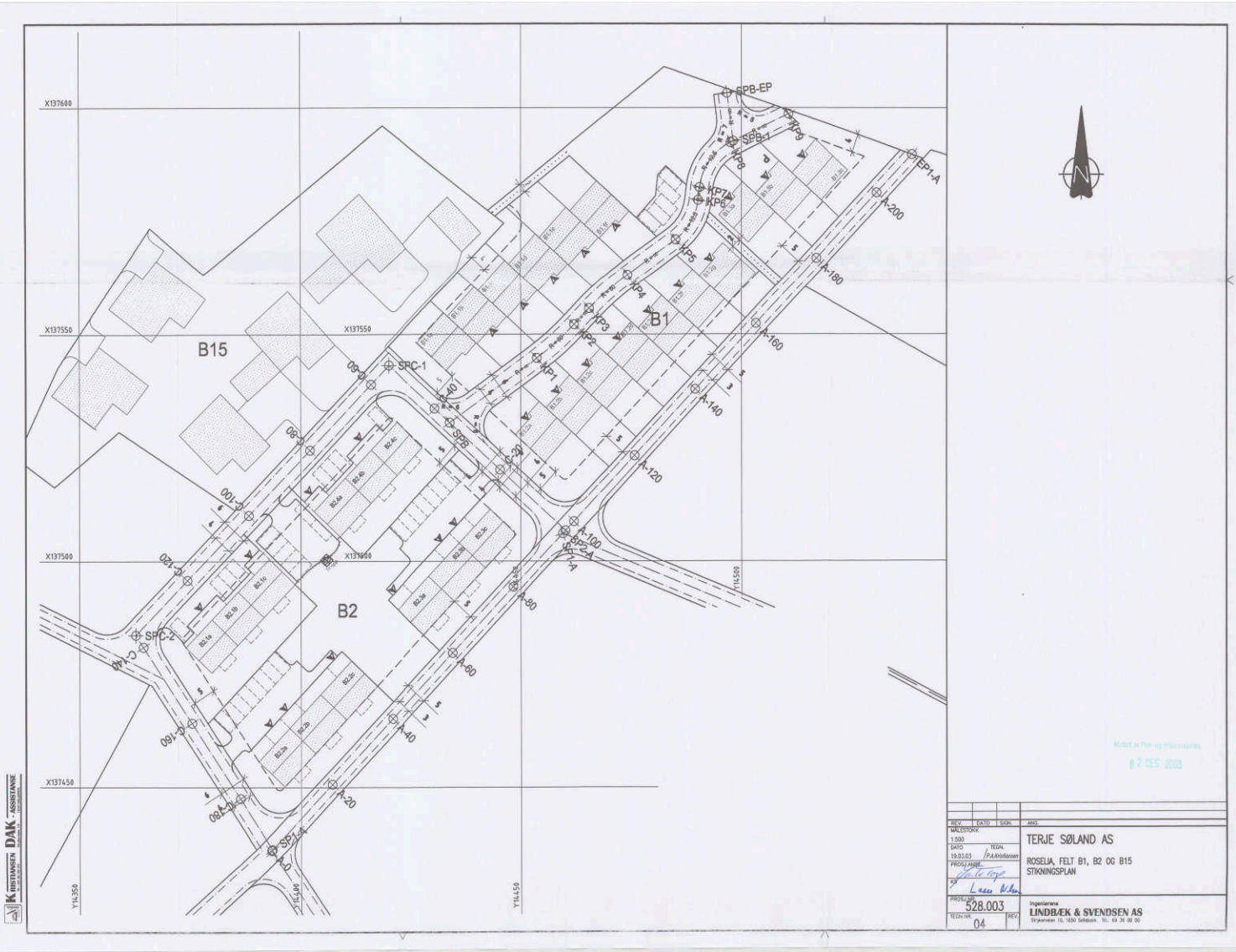
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Thomas Hansen
avdelingsingeniør

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

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



Mottatt av Plan- og miljøavdelingen

07 DES 2003

REV.	DATO	SIGN.	ANG.

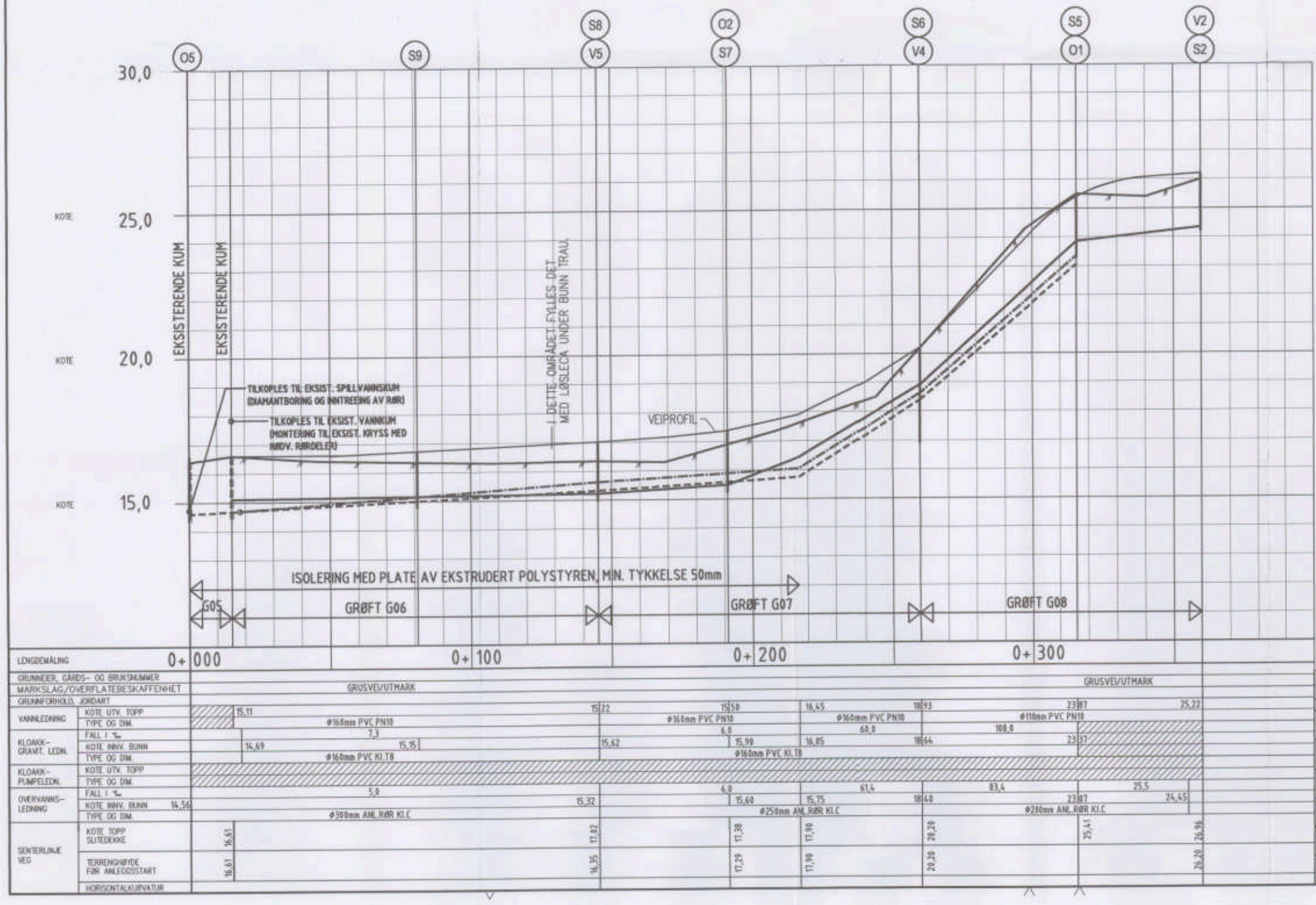
MÅLESTOKK 1:500
DATO 19.03.03
TEGN. PA Kristiansen
PROSJ.ANSV.
PROSJEKT 528.003
TEGN.NR. 04
REV.

TERJE SØLAND AS

ROSELIA, FELT B1, B2 OG B15
STIKNINGSPLAN

Ingeniørene
LINDBÆK & SVENDSEN AS
Skjærvien 15, 1600 Sarpsborg Tlf.: 69 35 00 00

KRISTIANSEN DAK ARKITEKTER INGENIØRER ASSISTANSE



TEGNFORKLARING :

- PROSJ. VANNLEDNING
- PROSJ. OVERVANNSLEDNING
- PROSJ. SPILLVANNSLEDNING
- ISOLASJON
- PROSJ. TOPP VEI
- TOPP EKSIST. TERRENG

02 DES. 2003

REV.	DATO	SIGN.	ANG.
D	04.12.02	P.A.K.	REV. HØYDER M.M. I KUM V4
C	01.11.02	P.A.K.	REV. HØYDER M.M. FJERNET KUMSETT V1/S1
B	27.03.01	P.A.K.	ENDRET HØYDER PÅ VANNLEDNING
A	16.05.00	P.A.K.	OPPDATERT TEGNING

MÅLESTOKK: HM 1:100 / LM 1:1000

DATO: 28.10.99 TEGN.: Stig Svendsen

PROSJ.ANSV.: Stig J. Svendsen

KS: Lars Nilsen

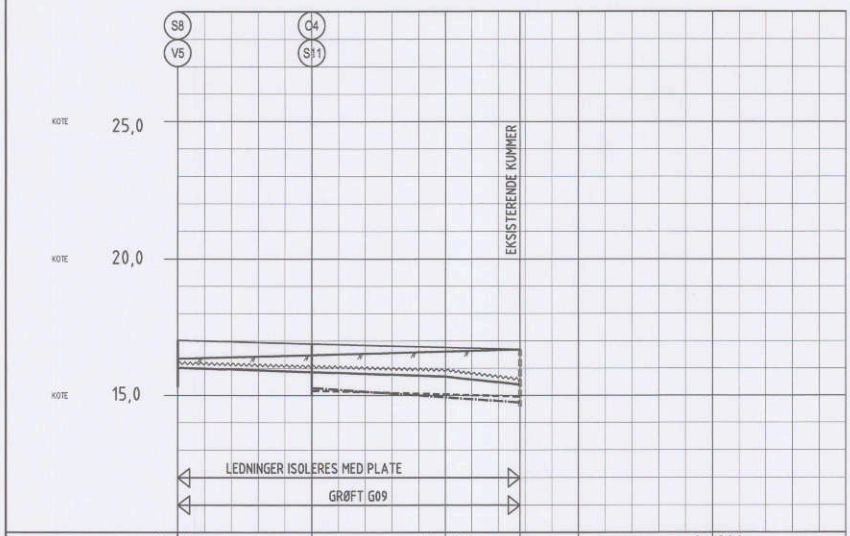
PROSJ.NR.:

TEGN.NR.: 03 REV.: D

TERJE SØLAND AS

Roselia
Lengdeprofil 05 – V2/S2

Ingeniørene
LINDBÆK & SVENDSEN AS
Strykerveien 10, 1650 Sellebakk Tlf.: 69 36 00 00



LENGDEMÅLING		0+000		0+100		0+200
GRUNNEIER, GÅRDS- OG BRUKSNUMMER						
MARKSLAG/OVERFLATEBESKAFFENHET						
GRUNNFORHOLD, JORDART						
VANNLEDNING	KOTE UTV. TOPP	16,02	15,86	15,70	15,48	
	TYPE OG DIM.	ø160mm PVC PN10				
KLOAKK-GRAVIT. LEDN.	FALL i ‰			6,9		
	KOTE INNV. BUNN		15,28		14,74	
	TYPE OG DIM.	ø160mm PVC KL.T8				
KLOAKK-PUMPELEDN.	KOTE UTV. TOPP					
	TYPE OG DIM.					
OVERVANNS-LEDNING	FALL i ‰			6,1		
	KOTE INNV. BUNN		15,18		14,96	
	TYPE OG DIM.	ø200mm ANL.RØR KL.C				
SENTERLINJE VEG	KOTE TOPP SLITEDEKKE	17,02	16,86		16,69	
	TERRENGHØYDE FØR ANLEGGSSTART	16,35			16,69	
	HORISONTALKURVATUR					

TEGNFORKLARING :

- PROSJ. VANNLEDNING
- PROSJ. OVERVANNSLEDNING
- PROSJ. SPILLVANNSLEDNING
- ISOLASJON
- PROSJ. TOPP VEI
- TOPP EKSIST. TERRENG

Mottatt av Plan- og miljøavd.(PMA)
2. DES. 2003

REV.	DATO	SIGN.	ANG.
A	16.05.00	P.A.K.	OPPDATERT TEGNING

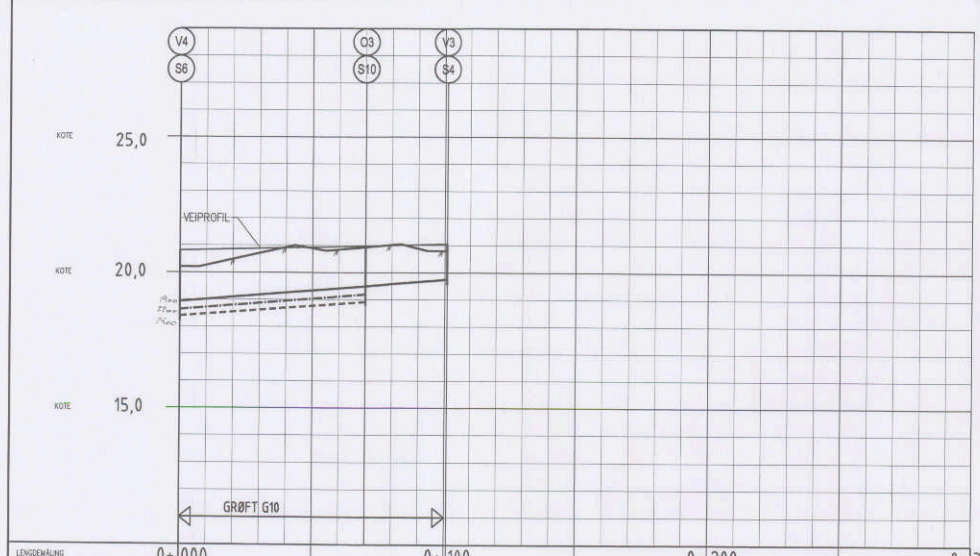
MÅLESTOKK HM 1:100 / LM 1:1000
DATO 28.10.99
TEGN. Stig Svendsen
PROSJ.ANSV. Stig J. Svendsen
KS
PROSJ.NR.
TEGN.NR. 04
REV. A

TERJE SØLAND AS

Roselia
Lengdeprofil V5/S8 – Eksist kum

Ingeniørene
LINDBÆK & SVENDSEN AS
Strykerveien 10, 1650 Sellebakk Tlf.: 69 36 00 00

\\OPPDRAG\100_094 Terje Søland as - Roselia\02-07 lengdeprofil.dwg, 20.11.2003 11:00:43, Oce 9250 CG_1.x.pc3



LENGDEMÅLING		0+000	0+100	0+200	0+300
GRUNNEIER, GÅRDS- OG BRUKSNUMMER					
MARKSLAG/OVERFLATEBESKAFFENHET		UTMARK			
GRUNNFORHOLD, JORDART					
VANNLEDNING	KOTE UTV. TOPP	18,93		19,75	
	TYPE OG DIM.		ø110mm PVC PN10		
KLOAKK-GRAVIT. LEDN.	FALL i %		8,1		
	KOTE INNV. BUNN	18,64		19,28	
	TYPE OG DIM.		ø160mm PVC KL.T8		
KLOAKK-PUMPELEDN.	KOTE UTV. TOPP				
	TYPE OG DIM.				
OVERVANNS-LEDNING	FALL i %		7,4		
	KOTE INNV. BUNN	18,40		18,92	
	TYPE OG DIM.		ø200mm ANL.RØR KL.C		
SENTERLINJE VEG	KOTE TOPP SLITEDEKKE	20,89		21,05	
	TERRENGHØYDE FØR ANLEGGSSTART	20,20		20,89	
	HORISONTALKURVATUR				

TEGNFORKLARING :

- PROSJ. VANNLEDNING
- PROSJ. OVERVANNSLEDNING
- PROSJ. SPILLVANNSLEDNING
- ISOLASJON
- PROSJ. TOPP VEI
- TOPP EKSIST. TERRENG

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
02 DES. 2003

REV.	DATO	SIGN.	ANG.
C	05.12.02	P.A.K.	REV. HØYDER M.M.
B	01.11.02	P.A.K.	REV. HØYDER M.M.
A	16.05.00	P.A.K.	OPPDATERT TEGNING

MÅLESTOKK
HM 1:100 / LM 1:1000

DATO 28.10.99 TEGN. Stig Svendsen

PROSJ.ANSV. Stig J. Svendsen

KS: Lasse Nilsen

PROSJ.NR.

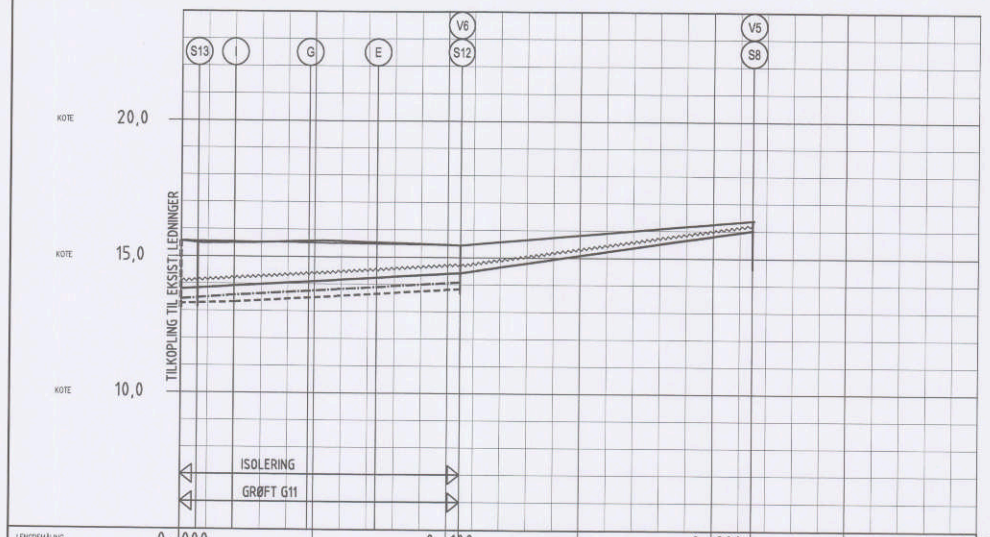
TEGN.NR. 05 REV. C

TERJE SØLAND AS

Roselia
Lengdeprofil V4/S6 – V3/S4

Ingeniørene
LINDBÆK & SVENDSEN AS
Strykervein 10, 1650 Sellebakk Tlf.: 69 36 00 00

F:\OPPDRAG\3100_Øvre Terje Søland as - Roselia\02-07 lengdeprofil.dwg, 20.11.2003 11:00:24, Oce 9250 DL_1.x.pc3



TEGNFORKLARING :

- PROSJ. VANNLEDNING
- PROSJ. OVERVANNSLEDNING
- PROSJ. SPILLVANNSLEDNING
- ISOLASJON
- PROSJ. TOPP VEI
- TOPP EKSIST. TERRENG

LENGDEMÅLING		0+000		0+100		0+200	0+300
GRUNNEIER, GÅRDS- OG BRUKSNUMMER							
MARKSLAG/OVERFLATEBESKAFFENHET		UTMARK					
GRUNNFORHOLD, JORDART							
VANNLEDNING	KOTE UTV. TOPP	13,80	13,92	13,75	14,24	14,43	16,92
	TYPE OG DIM.					ø160mm PVC PN10	
KLOAKK-GRAVIT. LEDN.	FALL i ‰		8,0				
	KOTE INNV. BUNN	13,43	13,58	13,27	13,98	14,09	
	TYPE OG DIM.			ø160mm PVC KL.T8			
KLOAKK-PUMPELEDN.	KOTE UTV. TOPP						
	TYPE OG DIM.						
OVERVANNS-LEDNING	FALL i ‰		8,0				
	KOTE INNV. BUNN	13,27	13,33	13,50	13,65	13,94	
	TYPE OG DIM.			ø250mm ANL.RØR KLC			
SENTERLINJE VEG	KOTE TOPP SLITEDEKKE	20,20				15,44	
	TERRENGHØYDE FØR ANLEGGSSTART	20,20				15,44	
	HORISONTALKURVATUR						

REV.	DATO	SIGN.	ANG.
A	16.05.00	P.A.K.	OPPDATERT TEGNING

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
ø 2 DES. 2023

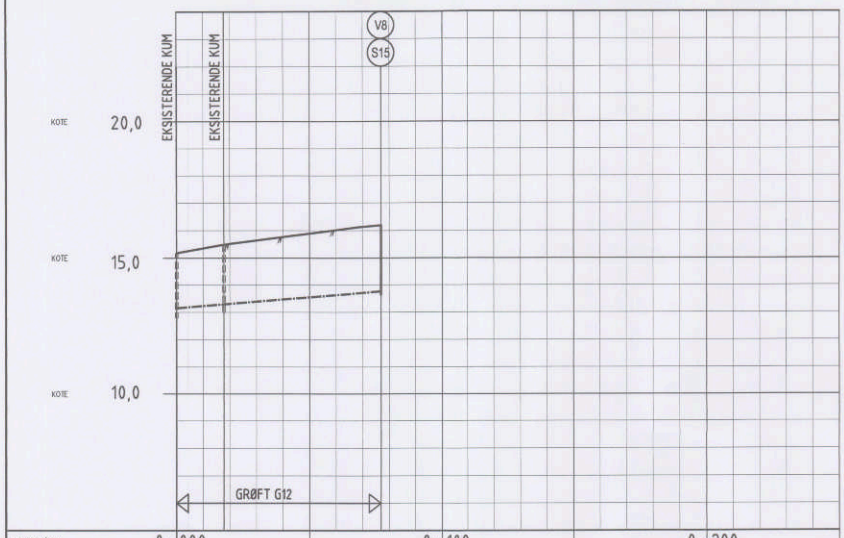
MÅLESTOKK: HM 1:100 / LM 1:1000
DATO: 28.10.99
TEGN.: Stig Svendsen
PROSJ.ANSV.: Stig J. Svendsen
KS: Lasse Nilsen
PROSJ.NR.:
TEGN.NR.: 06
REV.: A

TERJE SØLAND AS

Roselia
Lengdeprofil S13 – V5/S8

Ingeniørene
LINDBÆK & SVENDSEN AS
Strykerveien 10, 1650 Sellebakk Tlf.: 69 36 00 00

I:\OPPDRAG\100_094 Terje Søland as - Roselia\07 lengdeprofil.dwg, 30.11.2003 11:01:33, Oce SDS1 CG_1.x.pc3



LENGDEMÅLING		0+000	0+100	0+200
GRUNNEIER, GÅRDS- OG BRUKSNUMMER				
MARKSLAG/OVERFLATEBESKAFFENHET		ASFALTERT VEI	GARTNERI	
GRUNNFORHOLD, JORDART				
VANNLEDNING	KOTE UTV. TOPP			tilpasses etter påvising
	TYPE OG DIM.			ø110mm PE50 PN10
KLOAKK-GRAVIT. LEDN.	FALL I ‰		8,0	
	KOTE INNV. BUNN		13,10	tilpasses etter påvising
	TYPE OG DIM.		ø160mm PVC KLT8	
KLOAKK-PUMPELEDN.	KOTE UTV. TOPP			
	TYPE OG DIM.			
OVERVANNS-LEDNING	FALL I ‰			
	KOTE INNV. BUNN			tilpasses etter påvising
	TYPE OG DIM.			ø160mm
SENTERLINJE VEG	KOTE TOPP SLITTEDEKKE			
	TERRENGHØYDE FØR ANLEGGSSTART			
	HORISONTALKURVATUR			

TEGNFORKLARING :

- PROSJ. VANNLEDNING
- PROSJ. OVERVANNSLEDNING
- PROSJ. SPILLVANNSLEDNING
- ISOLASJON
- PROSJ. TOPP VEI
- TOPP EKSIST. TERRENG

Mottatt av Plan og miljøavdelingen
2 DES. 2003

REV.	DATO	SIGN.	ANG.
B	01.11.02	P.A.K.	REV. IHT. PLAN
A	16.05.00	P.A.K.	OPPDATERT TEGNING

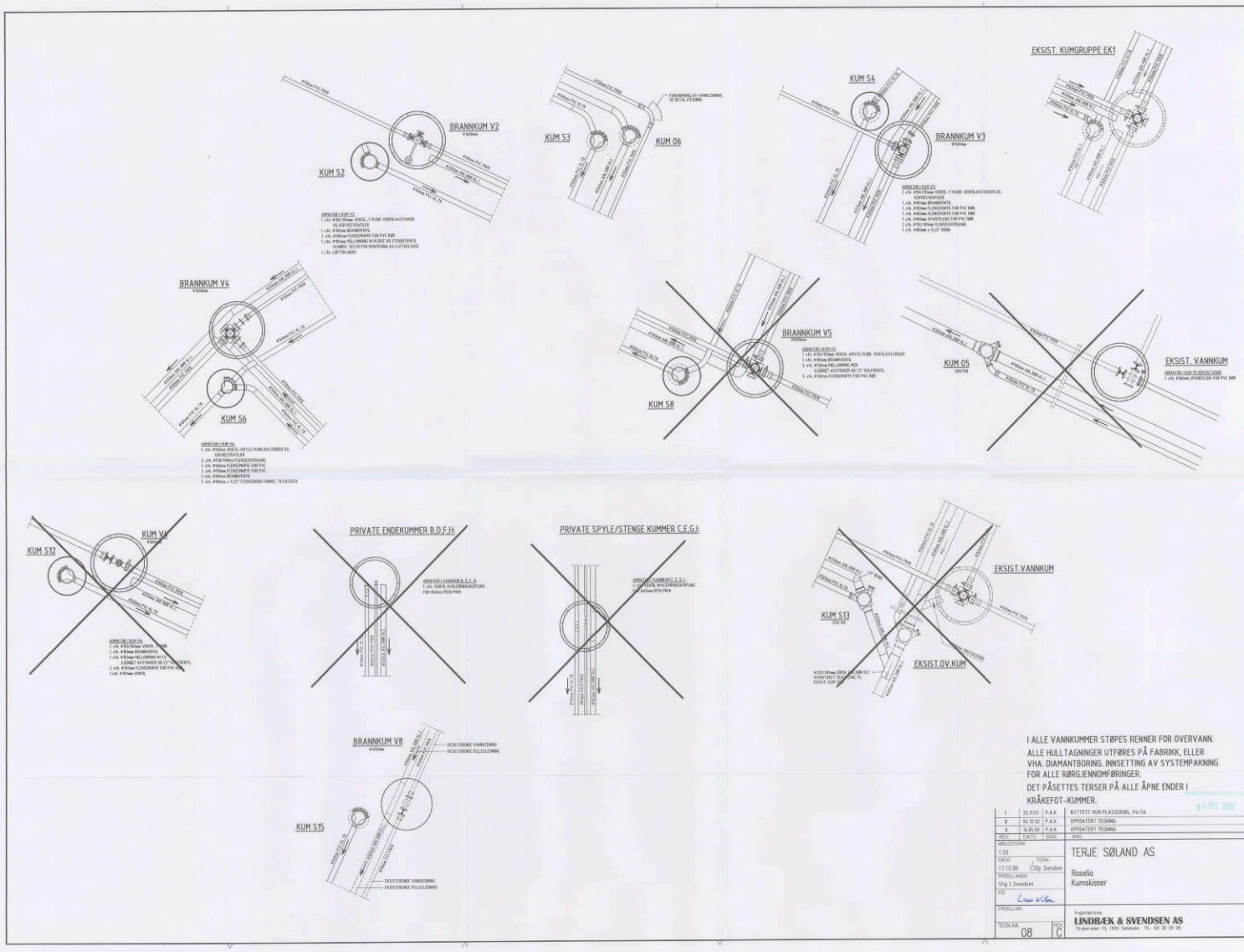
MÅLESTOKK HM 1:100 / LM 1:1000
DATO 28.10.99 TEGN. Stig Svendsen
PROSJ.ANSV. Stig J. Svendsen
KS Lasse Nilsen
PROSJ.NR.
TEGN.NR. 07 REV. B

TERJE SØLAND AS

Roselia
Lengdeprofil Eksist. kum – V7/S14

Ingeniørene
LINDBÆK & SVENDSEN AS
Strykarveien 10, 1650 Sellebakk Tlf.: 69 36 00 00

F:\OPPDRAG\100_094 Terje Søland as - Roselia\02-07 lengdeprofil.dwg, 20.11.2003 11:01:04, Oce 9250 CG_1.tpc3



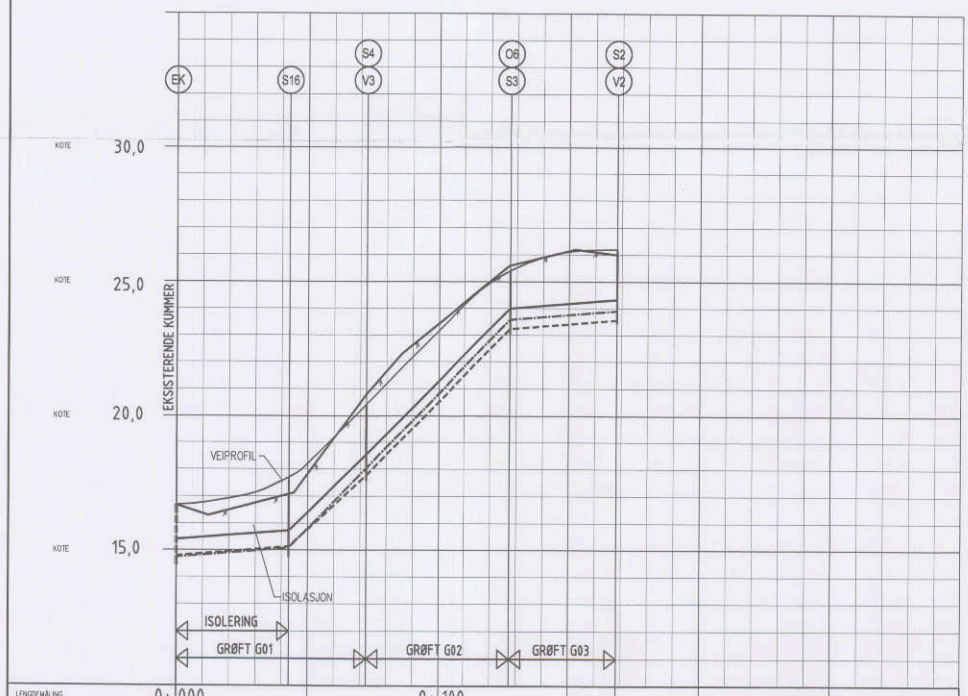
I ALLE VANNKUMMER STØPES RENNER FOR OVERVANN.
ALLE HULLTAGNINGER UTFØRES PÅ FABRIKK, ELLER VHA. DIAMANTBORING. INNSETTING AV SYSTEMPAKNING FOR ALLE RØRGJENNOMFØRINGER.
DET PÅSETTES TERSER PÅ ALLE ÅPNE ENDER I KRÅKEFOT-KUMMER.

REV.	DATO	SIGN.	ANDR.
C	26.11.03	P.A.K.	BYTTETT KUM PLASSERING, V4/S6
B	04.12.02	P.A.K.	OPPDATERT TEGNING
A	16.05.00	P.A.K.	OPPDATERT TEGNING

MÅLESTOKK: 1:50
DATO: 17.10.99
TEGN.: Stig Svendsen
PROSJ.-ANSV.: Stig I. Svendsen
VIS:
PROSJ.NR.:
TEGN.NR.: 08
REV.: C

TERJE SØLAND AS
Roselia
Kumsklisser

Ingeniørene
LINDBÆK & SVENDSEN AS
Strømsveien 70, 1050 Oslo/Asker. Tlf.: 69 36 00 00



LENGDEMÅLING		0+	000			0+	100	
GRUNNEIER, GÅRDS- OG BRUKSNUMMER								
MARKSSLAG/OVERFLATEBESKAFFENHET			GRUSVEI/UTMARK				GRUSVEI/UTMARK	
GRUNNFORHOLD, JORDART								
VANNLEDNING	KOTE UTV. TOPP	15,46	15,73	18,55		24,00		24,33
	TYPE OG DIM.		Ø160mm PVC PN10			Ø110mm PVC PN10		
	FALL i ‰		8,0	183		98,7	8,0	
KLOAKK-GRAVIT. LEDN.	KOTE INNV. BUNN	14,74	15,08	18,13		23,50		23,91
	TYPE OG DIM.				Ø160mm PVC KL.T8			
KLOAKK-PUMPELEDN.	KOTE UTV. TOPP							
	TYPE OG DIM.							
OVERVANNS-LEDNING	FALL i ‰		8,0	183		98,7	8,0	
	KOTE INNV. BUNN	14,79	15,13	17,78		23,23		23,56
	TYPE OG DIM.		Ø250mm ANL.RØR KL.C			Ø200mm ANL.RØR KL.C		
SENTERLINJE VEG	KOTE TOPP SLITEDEKKE 16,68		17,79	20,42		25,42		27,17
	TERRENGHØYDE FØR ANLEGGSSTART 16,68		17,68	20,80		25,68		26,68
	HORISONTALKURVATUR							

TEGNFORKLARING :

- PROSJ. VANNLEDNING
- PROSJ. OVERVANNSLEDNING
- PROSJ. SPILLVANNSLEDNING
- ISOLASJON
- PROSJ. TOPP VEI
- TOPP EKSIST. TERRENG

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
02 DES. 2003

REV.	DATO	SIGN.	ANG.
B	01.11.02	P.A.K.	REV. HØYDER M.M. FJERNET KUMSETT V1/S1
A	16.05.00	P.A.K.	OPPDATERT TEGNING

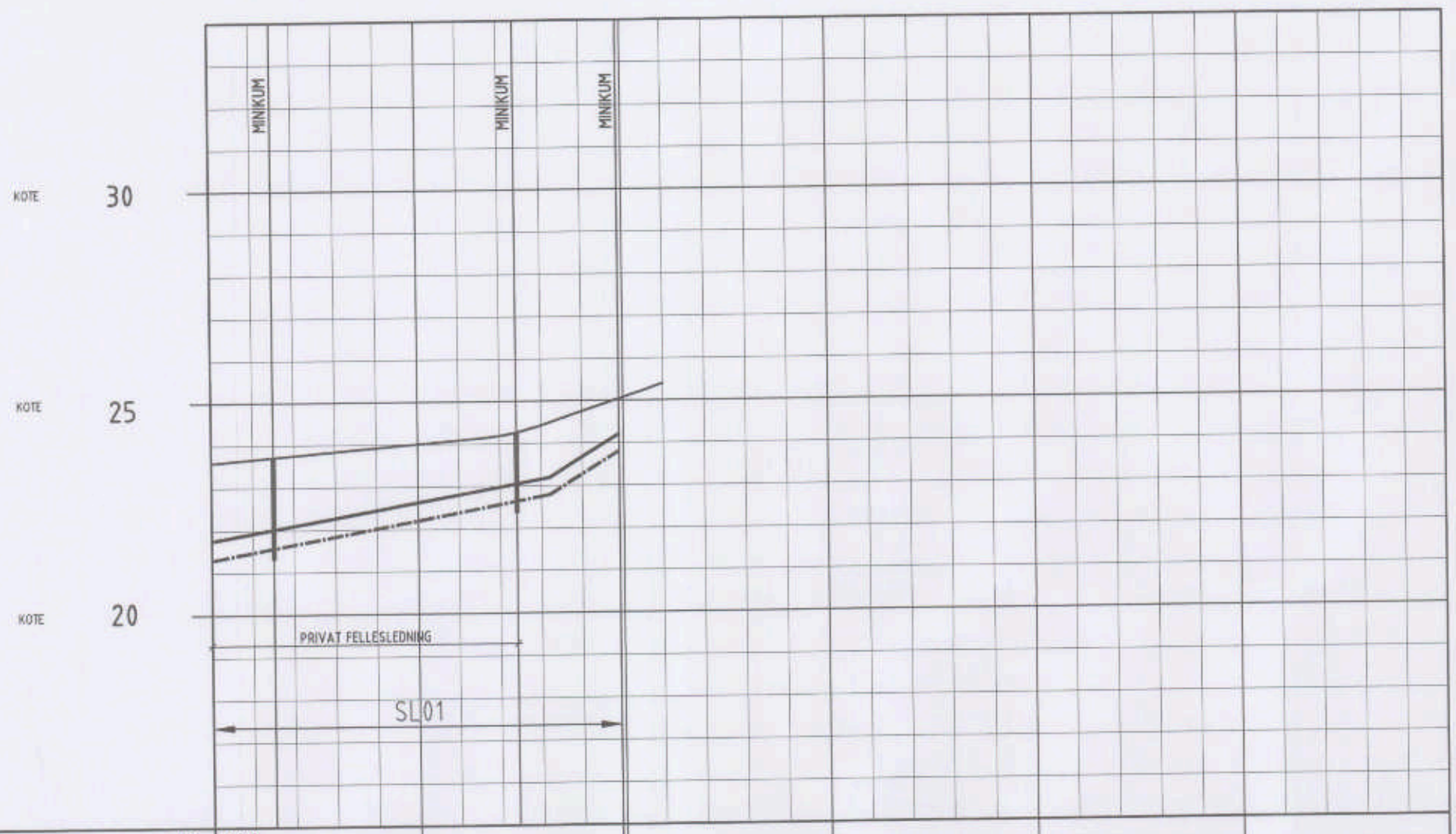
MÅLESTOKK
HM 1:100 / LM 1:1000
DATO 28.10.99 TEGN. Stig Svendsen
PROSJ.ANSV. Stig J. Svendsen
KS Lasse Viken
PROSJ.NR.
TEGN.NR. 02 REV. B

TERJE SØLAND AS

Roselia
Lengdeprofil Eksist. kummer – V1/S1

Ingeniørene
LINDBÆK & SVENDSEN AS
Strykerveien 10, 1650 Sellebakk Tlf.: 69 36 00 00

T:\DATA\AO\100_094 Terje Søland as - Roselia\02-07 lengdeprofil.dwg, 20.11.2003 11:00:09, Oce IS250 CG_1.k.pc3



LENGDEMÅLING		0+	000
GRUNNEIER, GÅRDS- OG BRUKSNUMMER			
MARKSLAG/OVERFLATEBESKAFFENHET			
GRUNNFORHOLD, JORDART			
VANNLEDNING	KOTE UTV. TOPP		21.75 22.15 23.19 24.20
	TYPE OG DIM.		Φ63mm PE
KLOAKK-GRAVIT. LEDN.	FALL I ‰		30,7 17,9 61,2
	KOTE INNV. BUNN		21.29 21.75 22.64 22.79 23.80
	TYPE OG DIM.		Φ110mm PVC SN8
KLOAKK-PUMPELEDN.	KOTE UTV. TOPP		
	TYPE OG DIM.		
OVERVANNS-LEDNING	FALL I ‰		
	KOTE INNV. BUNN		
	TYPE OG DIM.		
SENTERLINJE VEG	KOTE TOPP SLITEDEKKE		23,59 24,08 24,42 25,40
	TERRENGHØYDE FØR ANLEGGSSTART		
	HORISONTALKURVATUR		

KRISTIANSEN DAK-ASSISTANSE

TEGNFORKLARING :

PROSJ. VANNLEDNING
PROSJ. SPILLVANNSLEDNING
PROSJ. OVERVANNSLEDNING

02 DES. 2003

REV.	DATO	SIGN.	ANG.

MÅLESTOKK HM 1:100, LM 1:1000

DATO 30.10.02 TEGN. P.A.Kristiansen

PROSJ.ANSV. [signature]

KS Lasse Nilsen

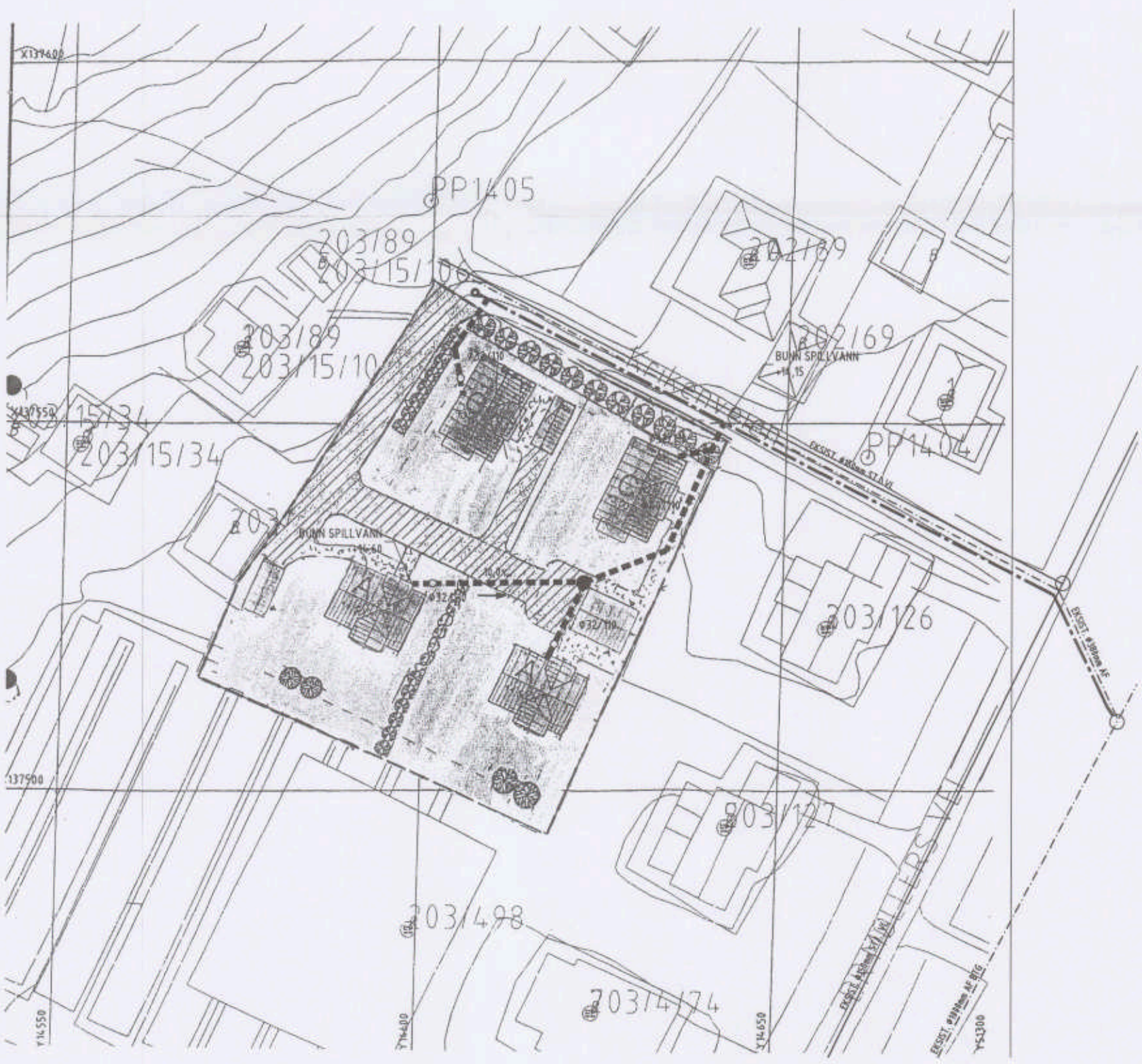
PROSJ.NR. 528.003

TEGN.NR. 03 REV.

TERJE SØLAND AS

ROSELIA, FELT B1
LENGDEPROFIL

Ingeniørene
LINDBÆK & SVENDSEN AS
Strykerveien 10, 1650 Sellebakk Tlf.: 69 36 00 00



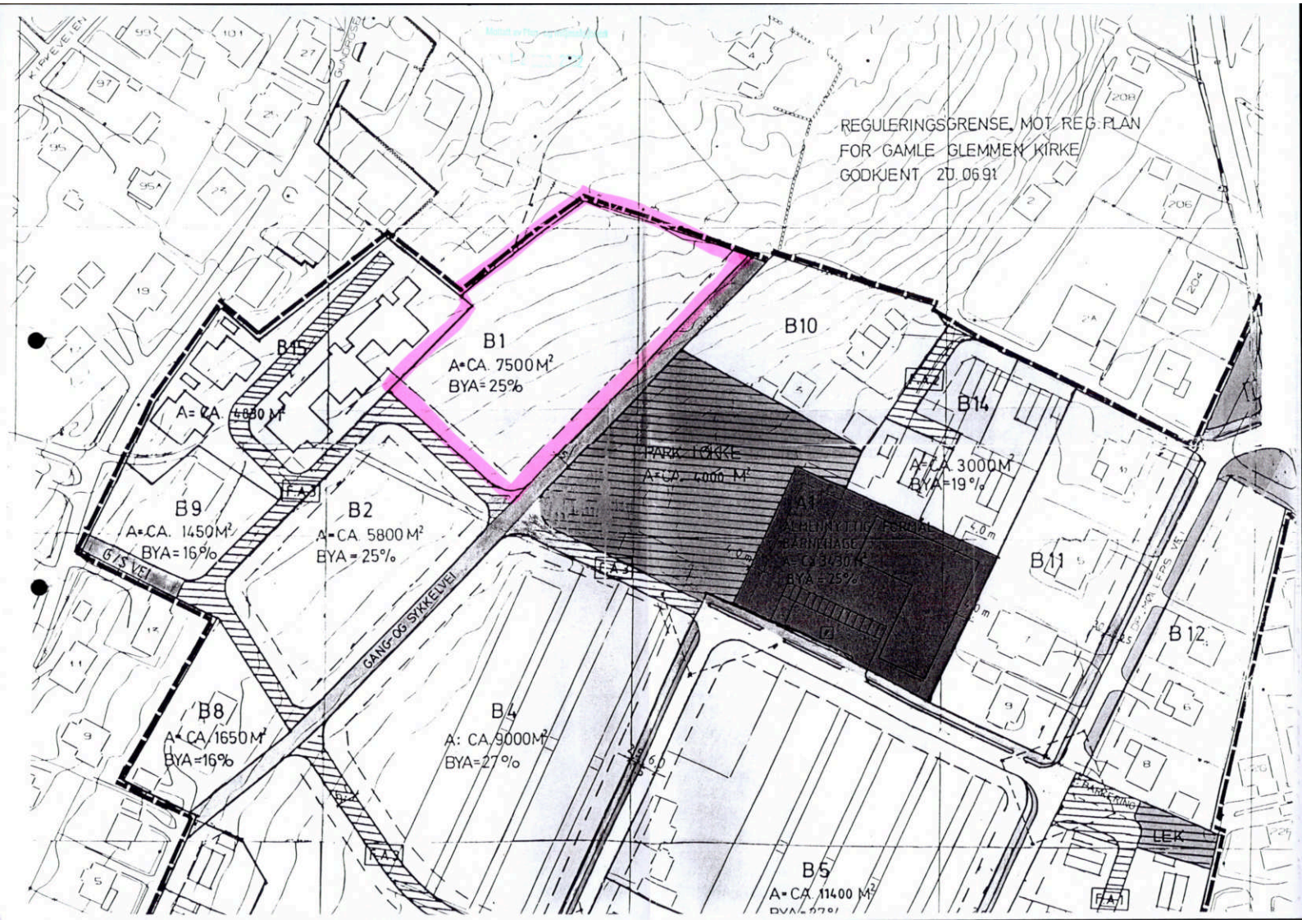


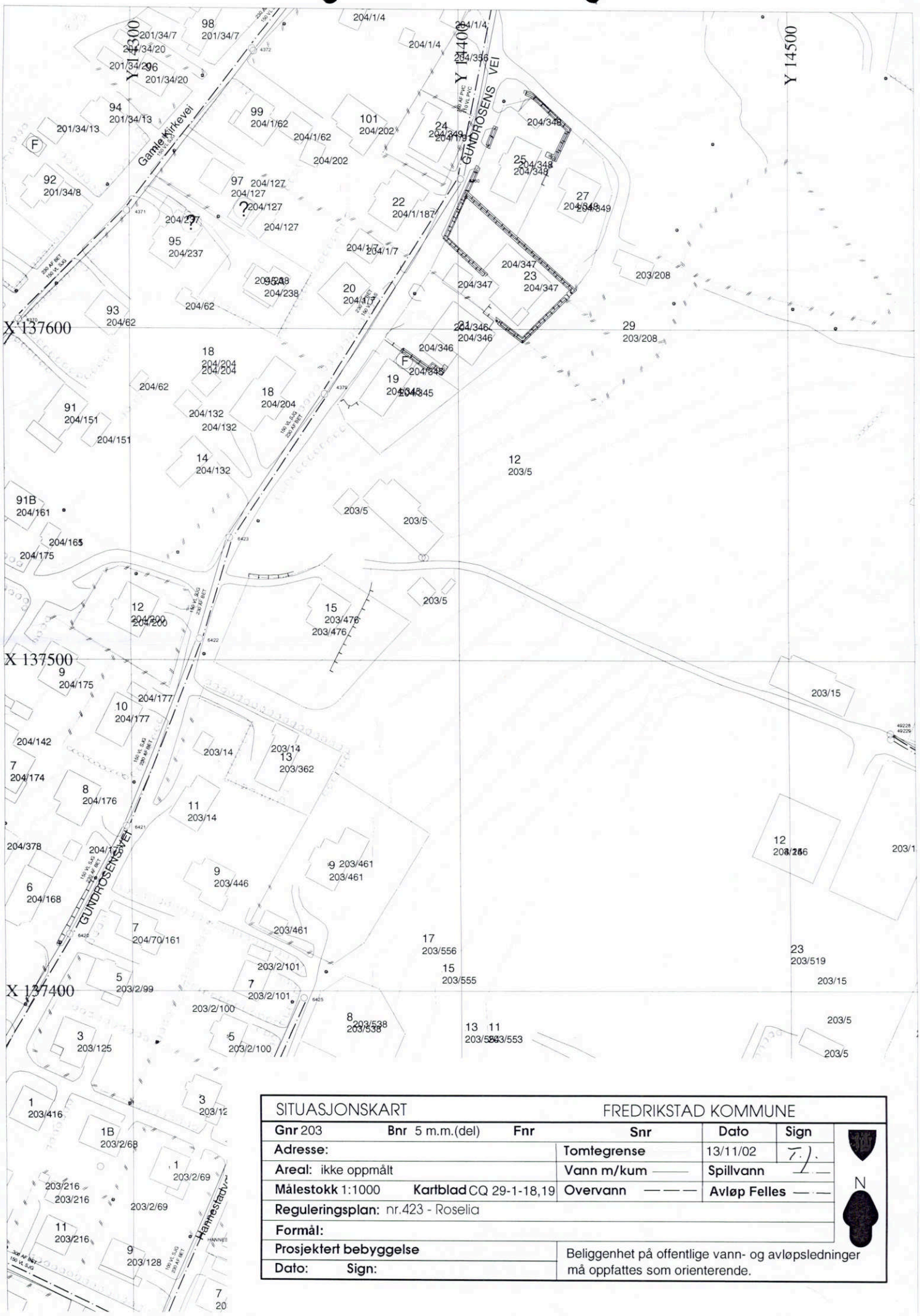
TEGNFORKLARING:

PROSJ. VANNLEDNING
PROSJ. SPILLVANNSLEDNING
PROSJ. OVERVANNSLEDNING
PROSJ. STIKKLEDNINGER
PROSJ. MINIKUM

02 DES. 2003

REV.	DATO	SIGN.	ANG.
MÅLESTOKK 1:500			TERJE SØLAND AS
DATO 10.10.02	TEGN. P.A.Kristiansen		ROSELIA, FELT B14 LEDNINGSPLAN
PROSJ.ANSV.			
KS			
PROSJ.NR. 528.003			Ingeniørene **LINDBÆK & SVENDSEN AS** Strykerveien 10, 1650 Sellebakk Tlf.: 69 36 00 00
TEGN.NR. 02	REV.		


REGULERINGSGRENSE MOT REG.PLAN
FOR GAMLE GLEMMEN KIRKE
GODKJENT 20.06.91
B1
A=CA. 7500 M²
BYA=25%
B10
B15
A=CA. 4000 M²
B14
A=CA. 3000 M²
BYA=19%
PARK I OKKE
A=CA. 4000 M²
B9
A=CA. 1450 M²
BYA=16%
B2
A=CA. 5800 M²
BYA=25%
A1
ALLMENNYTTIG FORMÅL
BARNEHAGE
A=CA 3430 M²
BYA=25%
B11
B12
GANG- OG SYKKELVEI
G/S VEI
B8
A=CA 1650 M²
BYA=16%
B4
A=CA 9000 M²
BYA=27%
B5
A=CA 11400 M²
LEK



SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr 203	**Bnr** 5 m.m.(del)	**Fnr**	**Snr**	**Dato**	**Sign**
Adresse:			**Tomtegrense**	13/11/02	T.J.
Areal: ikke oppmålt			**Vann m/kum** ——	**Spillvann** ——	
Målestokk 1:1000	**Kartblad** CQ 29-1-18,19		**Overvann** — — —	**Avløp Felles** —·—	
Reguleringsplan: nr.423 - Roselia					
Formål:					
Prosjektert bebyggelse			Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.		
Dato:	**Sign:**				

N



AREALOPPGAVE FELT B1:

REGULERINGSFORMÅL	AREAL
Boliger – Rekkehus	3895 m²
Felles parkeringsplass	95 m²
Felles avkjørsel	685 m²
Felles lek-/oppholdsareal	715 m²
TOTALT:	5390 m²

TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområder (§ 25 1. ledd nr. 1)

B — Boliger - Rekkehus

Off. traff.områder (§ 25 1. ledd nr. 3)

Gang/sykkelveg

Fellesområder (§ 25 1. ledd nr. 7)

Felles parkeringsplass

Felles lek-/oppholdsareal

Felles adkomstveg

Nordpil

Streksymboler m.v.

Formålsgrense
Tomtegrense
Senterlinje
Kjørebanekant
Planens begrensning
Byggegrense

Hovedinngang
Adkomst
P-plass
Innkjøring garasje
P-plass foran garasje
Kurvepunkt

"A" "B" Rekkehus type "A" og "B"

0 5 10 15 20 25 30 35

Horisontal skala 1 : 500

Ekvidistanse = 1 meter

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Korrekt % BYA påført plankartet.	03.10.02		JKT

BEBYGGELSESPLAN:

Felt B1

Tilhørende "Reguleringsplan for Roselia"

Forslagsstiller:
BYGGMESTER TERJE SØLAND A/S
Pb. 688, 1616 Fredrikstad
Tlf: 69 39 95 99 Fax: 69 39 95 65
MESTERHUS

Kartgrunnlag: Digitalt — Dato: 13.06.2002
Plantegner: JKT / LI — Prosjektnummer: 01927

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av planoppstart			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn i tidsrommet:			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Planutvalgets vedtak			

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Pb. 1405
1602 FREDRIKSTAD

Planen forskjellt av: Unikus — Tlf. 69401200 — Saksbehandler — Plan nummer



Tegnforklaring

- Hekk
- Busker
- Trær
- Lekeutstyr
- Innkjøring garasje
- Skille/hekk/gjerde
- Sittegrop/Felles grillplass
- Støttemur
- Hovedinngang
- Søppelstativ
- P Postkassestativ

- Formålsgrense
- Tomtegrenser
- Kjørebanekant
- Planens begrensing

- Privat adkomstsone
- Privat uteareal
  Gressdekke
- Felles arealer
  Fast dekke/støtsand
- Gangstier
- Felles parkeringsareal
  Fast dekke/Grus
- Felles arealer
  Gressdekke

0 m 5 10 15 20 25 m

UTOMHUSPLAN:
Felt B1

Tilhørende "Reguleringsplan for Roselia"

Målestokk 1 : 500
Ekvidistanse 1m

Utbygger:
BYGGMESTER TERJE SØLAND A/S
Pb. 688, 1616 Fredrikstad
Tlf: 69 39 98 98 Fax: 69 39 95 65
MESTERHUS

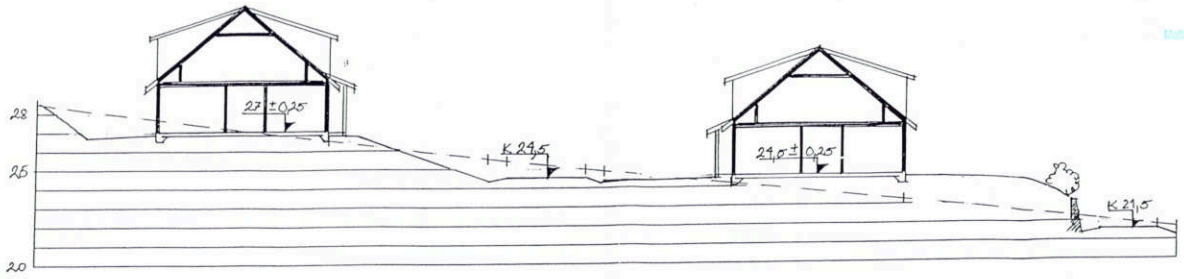
Kartgrunnlag:	Digitalt	Dato:	28.11.2002
Planlegger:	KLH	Prosjektnummer:	01927

Planen ferdigstilt av:
Tlf. 75691120
Unikus
Postboks 4124, Jeløya, 1599 Moss

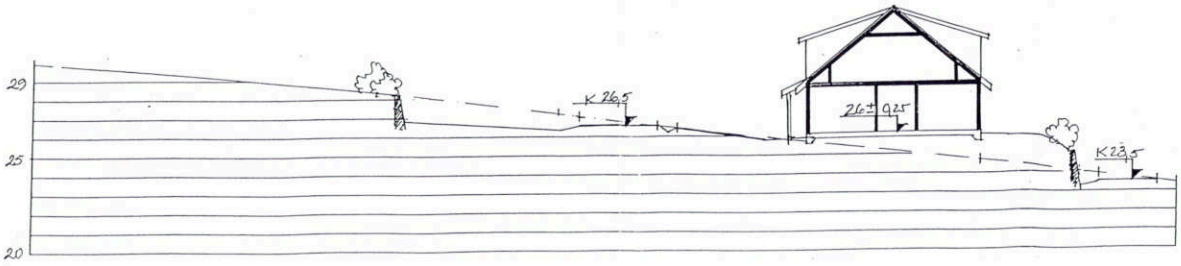


ROSELIA – FELT B 1 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke rhedvirker i.



SNITT A1



SNITT A2

REV.	DATO	REVISJON	SIGN

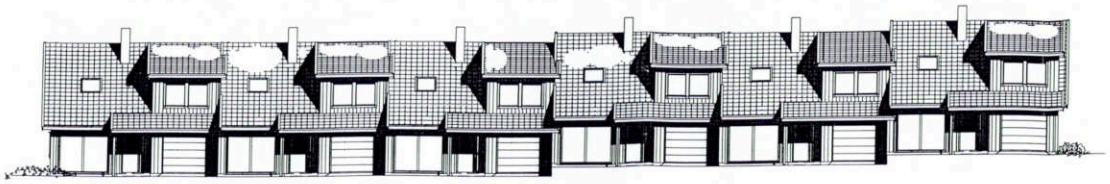
Byggmester Terje Søland A/S
Pb. 688, 1616 Fredrikstad
MESTERHUS

TILTAKSHAVER	Byggmester Terje Søland A/S	
BYGGEPLASS	Roselia, Lisleby	Utarbeidet av Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8017 Bodø , tlf. 755 63 300 Email: post@unikus.no
KOMMUNE	Fredrikstad	

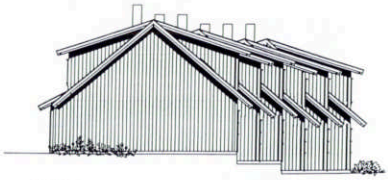
TEGN. INNHOLD: Snitt gjennom feltet				MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: ROSELIA B1				
ARKITEKT: Lisbet F.Ingebrigtsen	DATO: 14.06.02	SIGN: lis	PROSJEKT NR: 1927	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

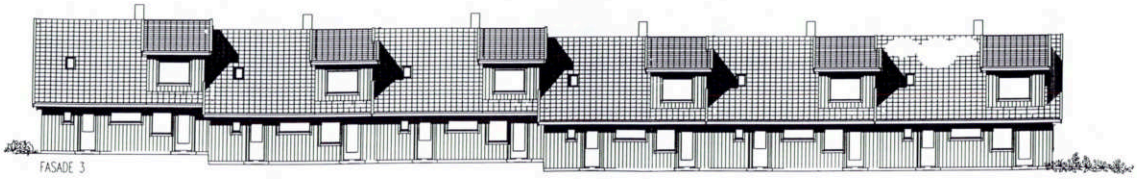
Mottatt av Plan- og miljøetaten
12 DES. 2002



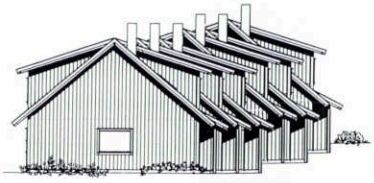
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Terje Sørland AS

BYGGEPLASS: ROSELIA felt B1

KOMMUNE: Fredrikstad

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 63 300
Email: post@unikus.no

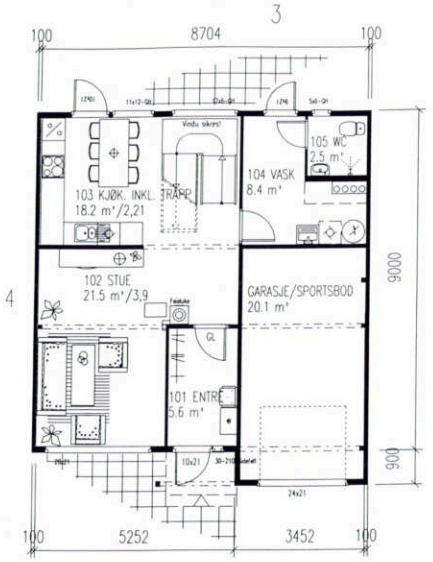
TEGN. INNHOLD: Fasader - Type A

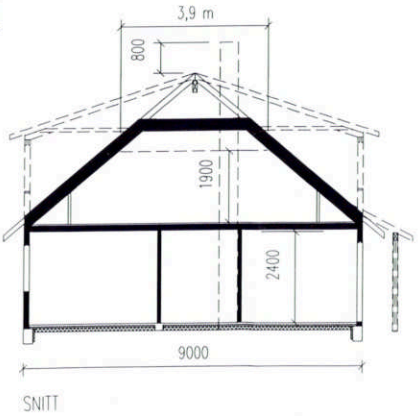
MÅL: 1 : 200

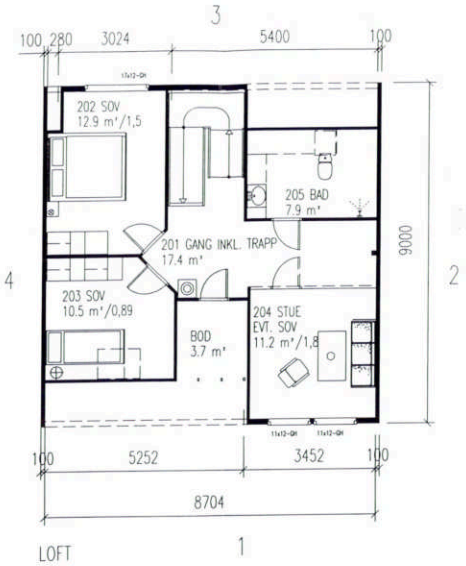
PROSJEKT: ROSELIA felt B1

ARKITEKT	DATO	SIGN.	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	REV.
Lisbet	17.06.02	F. D	1927-B1b	09.05	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.







	BRA	
1. ETG.	57.7 m²	+ Garasje/sportsbod 20.1 m² (BRA)
LOFT	55.3 m²	
SUM	113.2 m²	

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Terje Sørland AS
BYGGEPLASS: ROSELIA felt B1
KOMMUNE: Fredrikstad

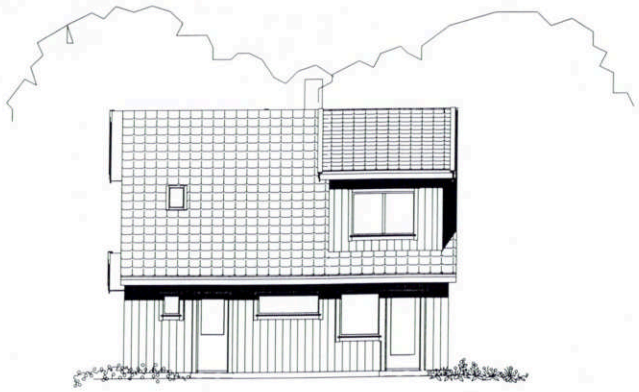
Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 63 300
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Planer og snitt - Type A
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: ROSELIA felt B1

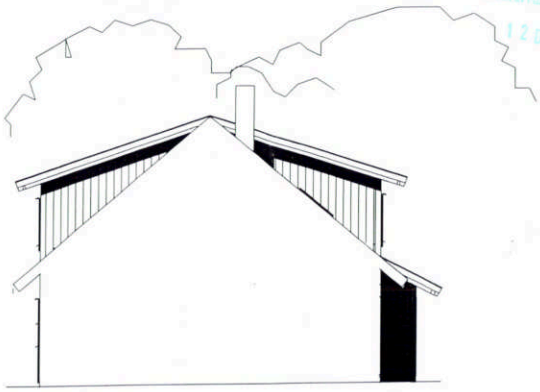
ARKITEKT	DATO	SIGN.	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	REV.
Lisbet	14.06.02	F. Daae	1927-B1a	09.01	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

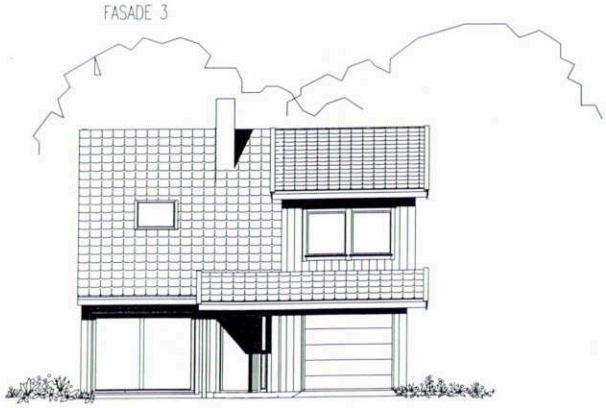
Mottatt av Plan- og miljø...
1 2 DES. 20...



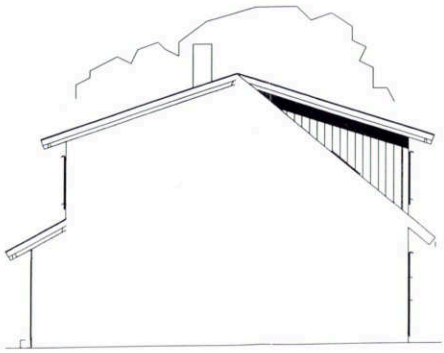
FASADE 3



FASADE 4



FASADE 1



FASADE 2

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Terje Sørland AS
BYGGEPLASS: ROSELIA felt B1
KOMMUNE: Fredrikstad

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 63 300
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Fasader - Type A
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: ROSELIA felt B1

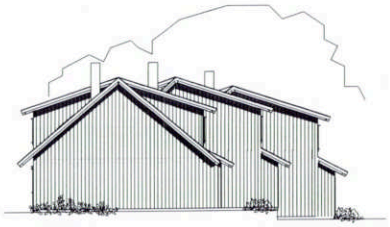
ARKITEKT	DATO	SIGN.	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	REV.
Lisbet	14.06.02	F. Daae	1927-B1a	09.02	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

1 2 DES. 2002



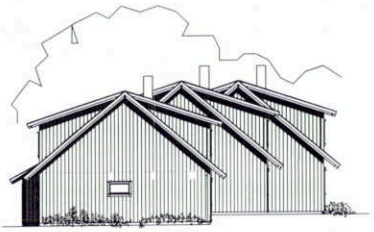
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Terje Sørland AS

BYGGEPLASS: ROSELIA felt B1

KOMMUNE: Fredrikstad

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 63 300
Email: post@unikus.no

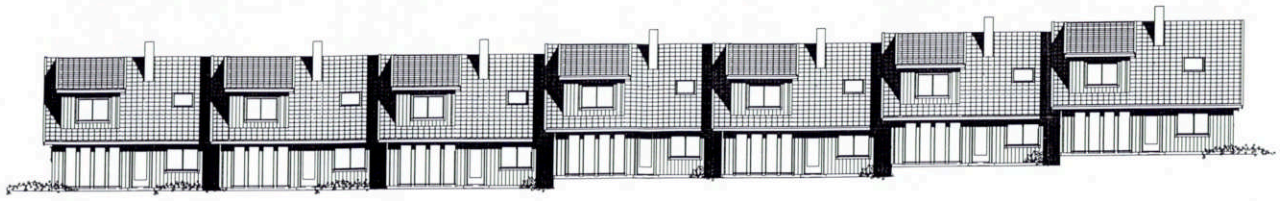
TEGN. INNHOLD: Fasader - Type B

MÅL: 1 : 200

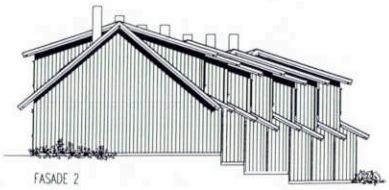
PROSJEKT: **ROSELIA felt B1**

ARKITEKT	DATO	SIGN.	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	REV.
Lisbet	17.06.02	F. D	1927-B1b	09.04	

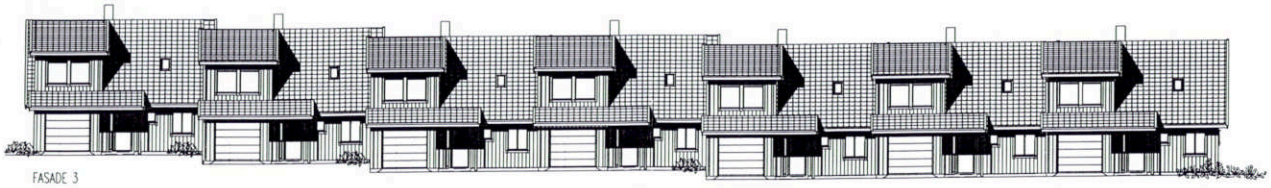
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



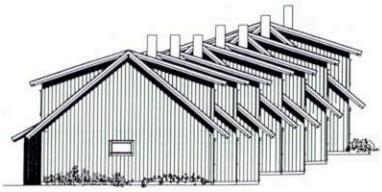
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

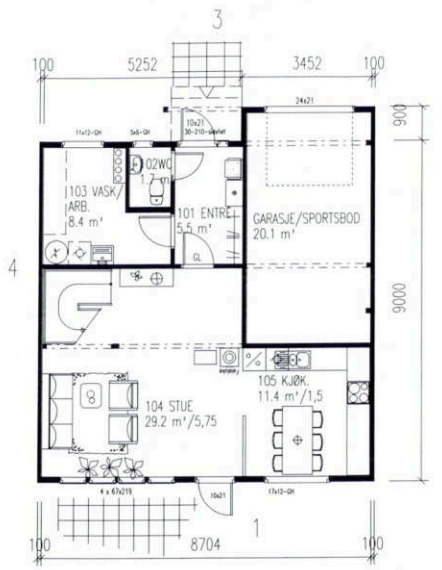
MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Terje Sørland AS	Utarbeidet av Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bodø , tlf. 755 63 300 Email: post@unikus.no
BYGGEPLASS: ROSELIA felt B1	
KOMMUNE: Fredrikstad	

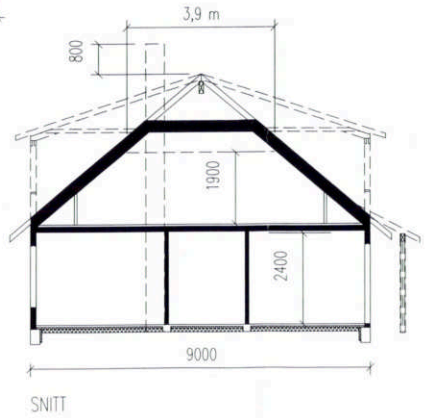
TEGN. INNHOLD: Fasader - Type B					MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: ROSELIA felt B1					
ARKITEKT: Lisbet	DATO: 17.06.02	SIGN: F. D	PROSJEKT NR: 1927-B1b	TEGN. NR: 09.03	REV:

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

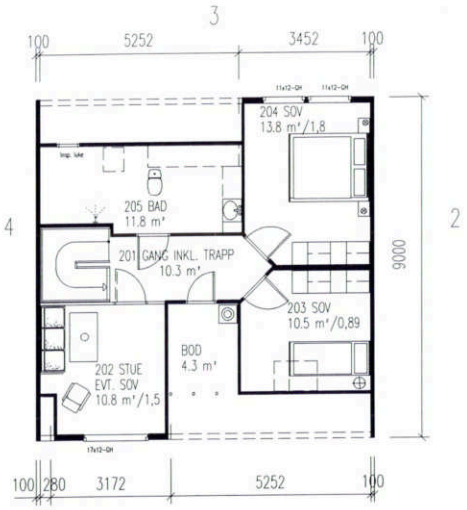
Mottatt av Plan- og bygningsetaten
12 DES. 2002



1. ETG.



SNITT



LOFT

	BRA	
1. ETG.	57.7 m²	+ Garasje/sportsbod 20.1 m² (BRA)
LOFT	55.5 m²	
SUM	113.2 m²	

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

MESTERHUS

TILTAKSHAVER:
Terje Sørland AS
BYGGEPLASS:
ROSELIA felt B1
KOMMUNE:
Fredrikstad

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 63 300
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:
Planer og snitt - Type B

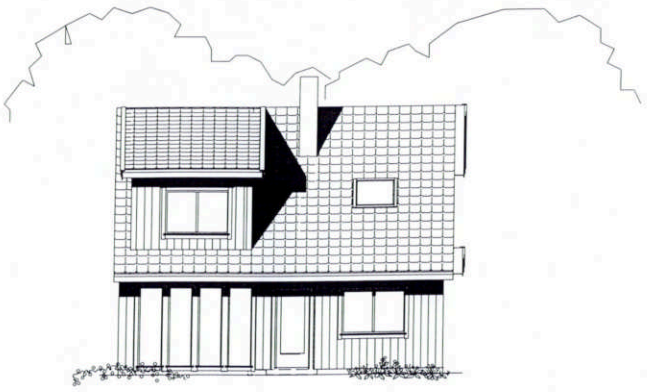
MÅL:
1 : 100

PROSJEKT:
ROSELIA felt B1

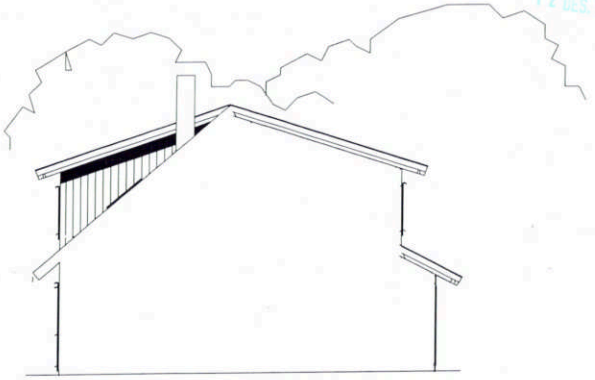
ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	PROSJEKT NR.:	TEGN. NR.:	REV.:
Lisbet	14.06.02	F. Daae	1927-B1b	09.01	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

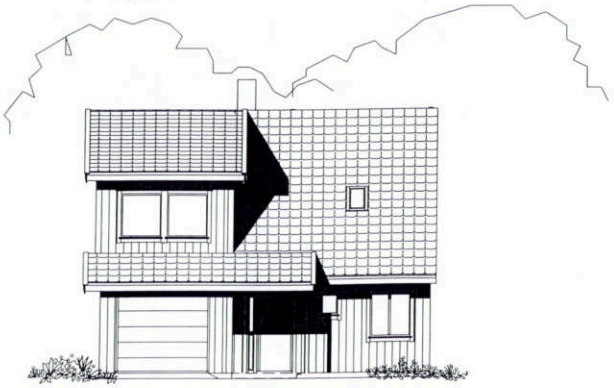
Mottatt av Plan- og bygningsetaten
12 DES. 2002



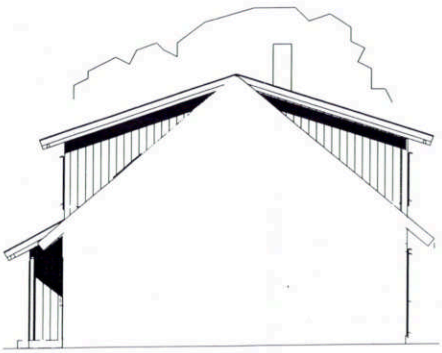
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Terje Sørland AS

BYGGEPLASS: ROSELIA felt B1

KOMMUNE: Fredrikstad

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 63 300
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Fasader - Type B

MÅL: 1 : 100

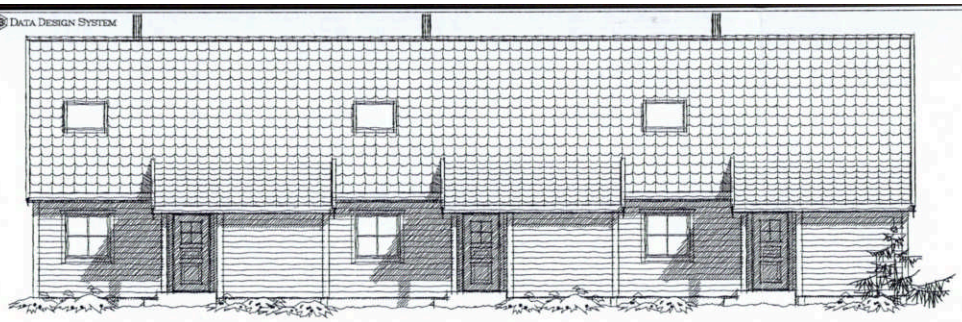
PROSJEKT: ROSELIA felt B1

ARKITEKT	DATO	SIGN.	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	REV.
Lisbet	14.06.02	F. Daae	1927-B1b	09.02	

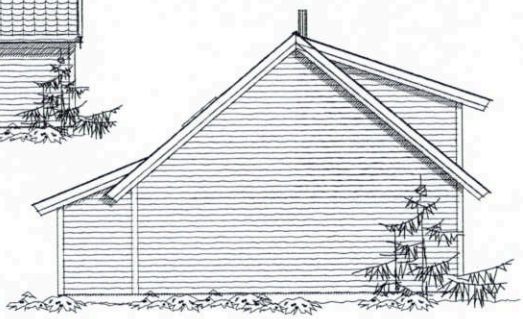
DATA DESIGN SYSTEM

Vedlegg E-1

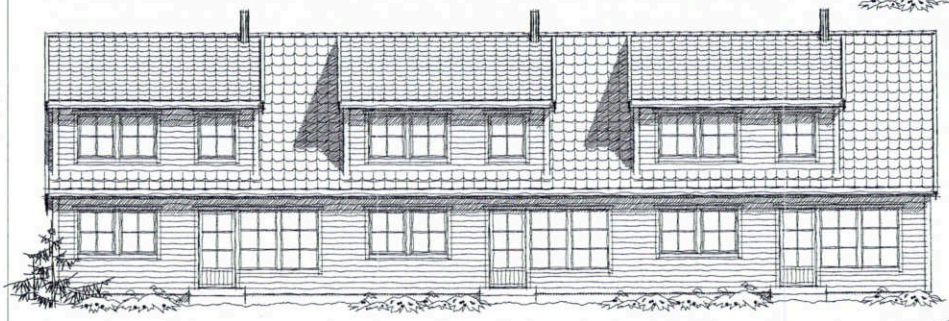
Mottatt av Plan- og [illegible]
24.9.04



FASADE

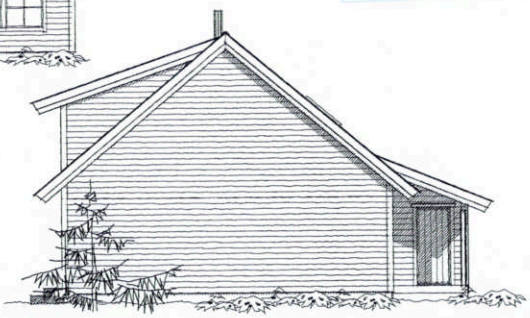


FASADE



FASADE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SØKSNR: 1817/04
BEHANDLINGSDATO: 16.11.04



FASADE

Revnr. A	Revt. Endret planløsning bad/bod	Tegnet MH	Dato: 29.03.04	Kontr.: BBW	Kontr.: [illegible]	Dato: 26.11.03	Nr. A05+
Byggherre : FAKTOR- ENTREPRENØR AS							
Byggeplass : Roselia BI							
Kommune : FREDRIKSTAD							
Målt 1 : 100	Tegn. BBW	Dato: 26.11.03	Arkivt 3468				
Denne tegning tilhører Nordahus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.							
Hustype REKKEHUS, SPES.	Tegning FASADER						

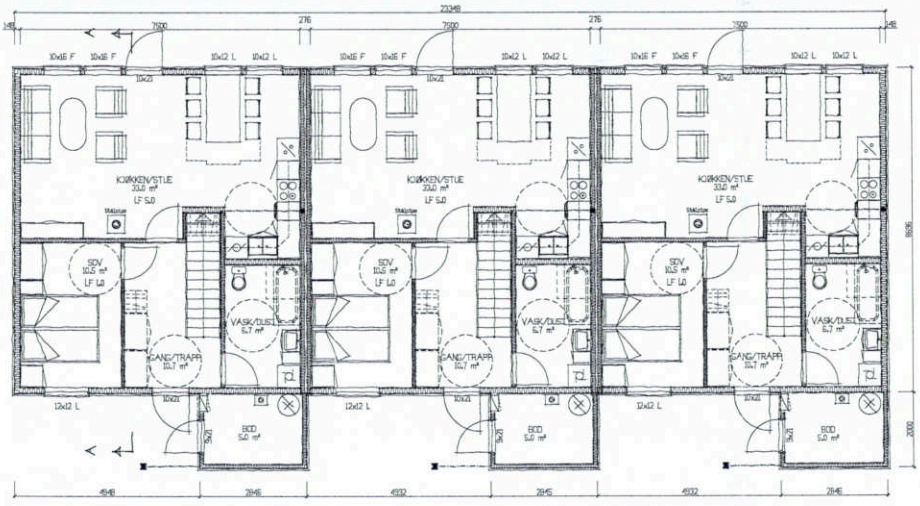
DATA DESIGN SYSTEM

Vedlegg E-2

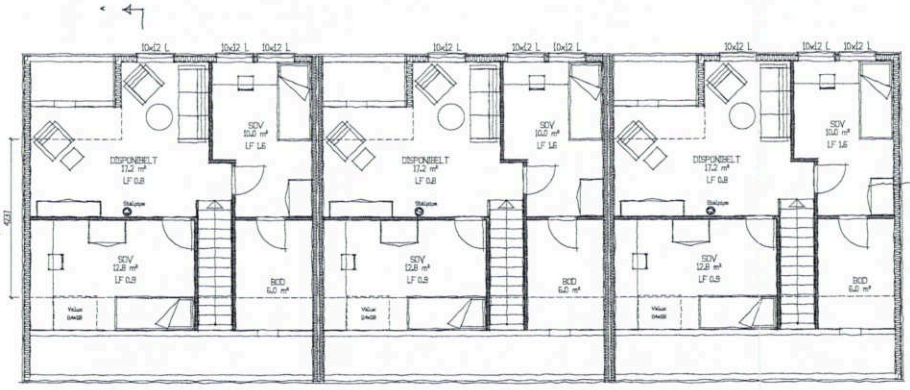
Mottatt av Plan 24.03.2004

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	67,8	62,8	55,8
Hovedplan	46,1	46,1	28,9
Loftplan	115,3	110,9	94,7
SUM			

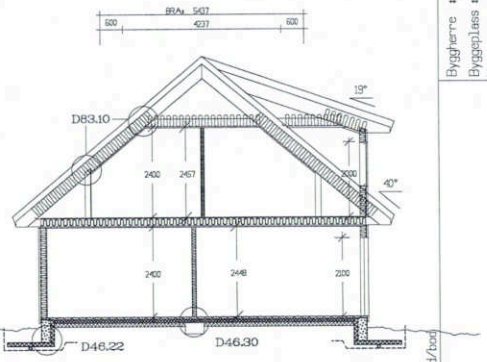
Loft-bredde ved 1,5m høyde : 4,200
Bebygd areal, BYA : 0,0



HOVEDPLAN



LOFTSPLAN



SNITT A-A

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR: 1817/04
BEHANDL.DATO: 11.11.04

Byggherre : FAKTØR- ENTREPRENØR AS
Byggeplass : Rosella 81
Kommune : FREDRIKSTAD

Tegnu: MH | Dato: 29.03.04 | Kontr.: BBW
Mål: 1 : 100 | Tegn.: BBW | Dato: 26.11.03 | Kontr.: BBW | Dato: 26.11.03
Arkivt 3458 | Nr.: A01+

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Eller tilgang kfr. lov om åndsverk av 12.05.61.

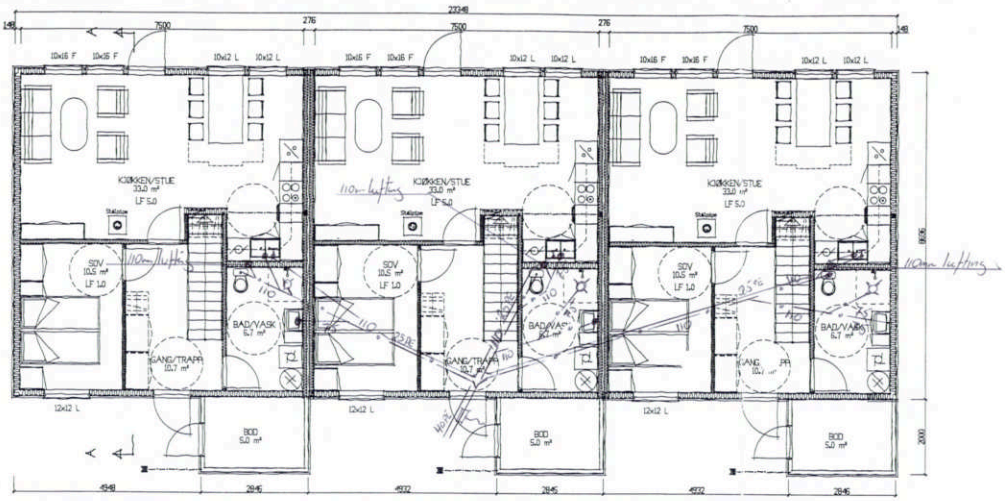
Revnr. A | Revd: Rev. planløsning bad/bod

Nordbohus

Hustype: REKKEHUS, SPES. | Tegning: PLAN, SNITT

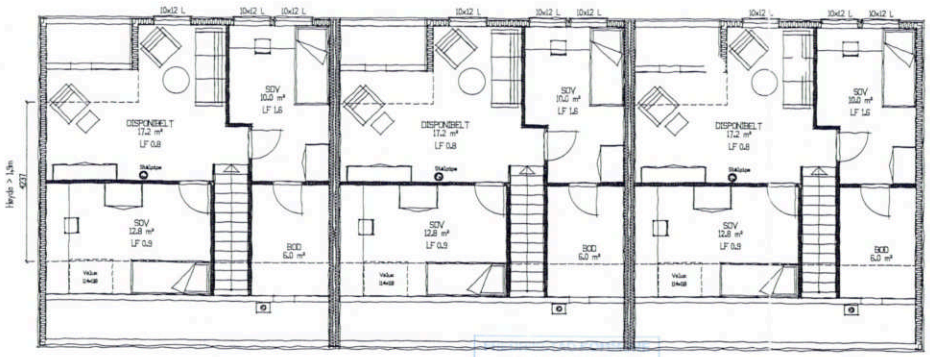
Vedlegg J-1

DATA DESIGN SYSTEM

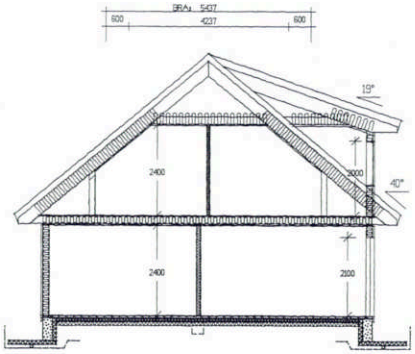


HOVEDPLAN

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkelkjeller			
Hovedplan	67,8	62,8	65,8
Loftplan	48,1	48,1	28,9
SUM	115,9	110,9	94,7
Loft-bredde ved 1,5m høyde :			4,200
Bebygd areal, BYA :			0,0



LOFTSPLAN



SNITT A-A

PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/025 BEHANDLDATO 29.01.04

Meldt til Plan- og miljøavdelingen
20 JAN. 2004

Byggherre : FAKTOR- ENTREPRENØR AS
Byggeplass : Roselia B1
Kommune : FREDRIKSTAD

Tegnet | Dato : | Kontr.: EBW | Kontr.: EBW | Dato: 26.11.03

Mål: 1 : 100 | Tegn. EBW | Dato: 26.11.03 | Arkiv: 3468 | Nr. A01+

Denne tegning tilhører Nordahus AL. Etterlignling kfr. lov om åndsverk av 12.5.961.

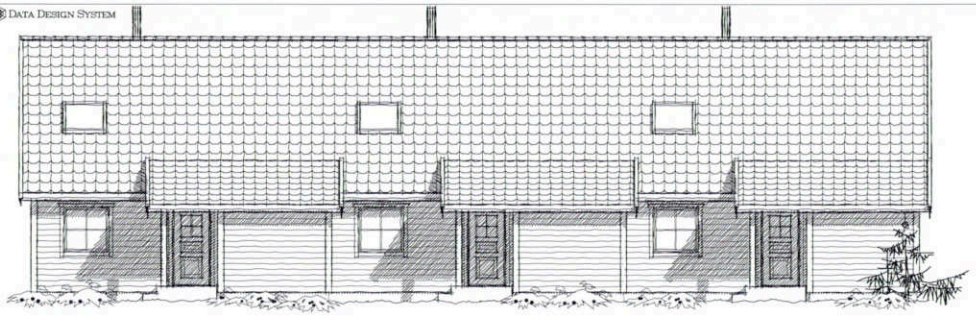
Husype
REKKEHUS, SPES. PLAN, SNITT

Tegning

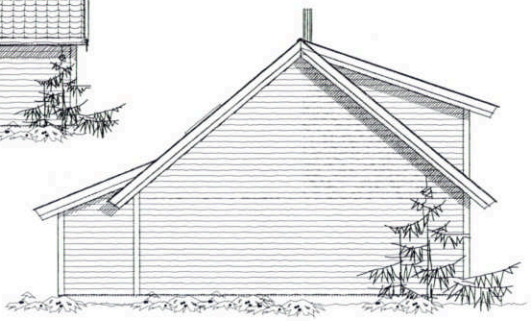
Revidert | Revid

Vedlegg E-1

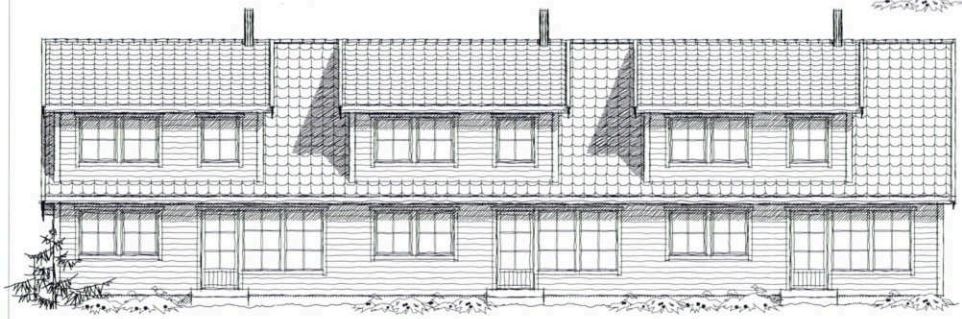
DATA DESIGN SYSTEM



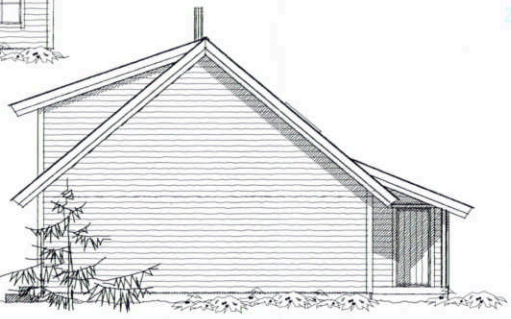
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
04/0073	12/1-04

Byggherre : FAKTOR- ENTREPRENØR AS
Byggeplass : Roselia 81
Kommune : FREDRIKSTAD

Mål: 1 : 100 | Tegn.: BBW | Dato: 26.11.03 | Arkiv: 3468

Denne tegning tilhører Nordahus AL. Eftergjengelig kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Kontr.: BBW
Dato: 26.11.03

Nr.: A05+

Tegn.:

Dato:

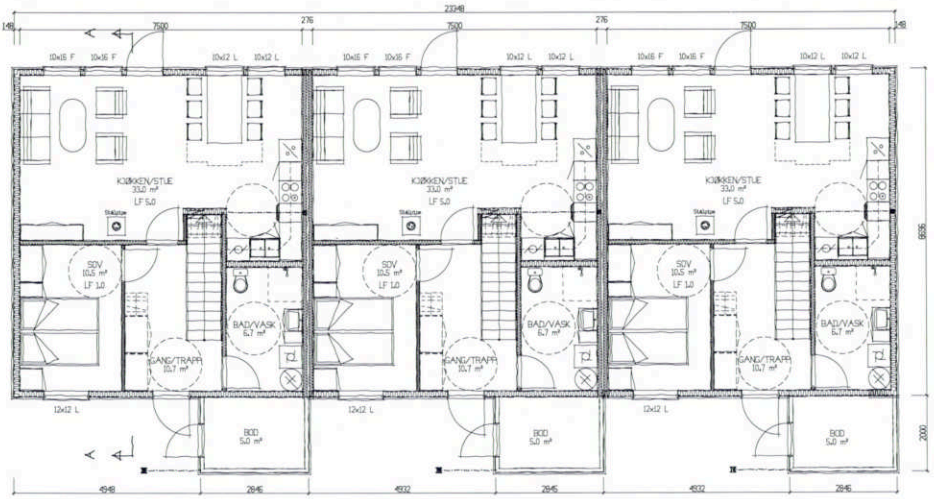
Revid.:

Husstype: REKKEHUS, SPES.

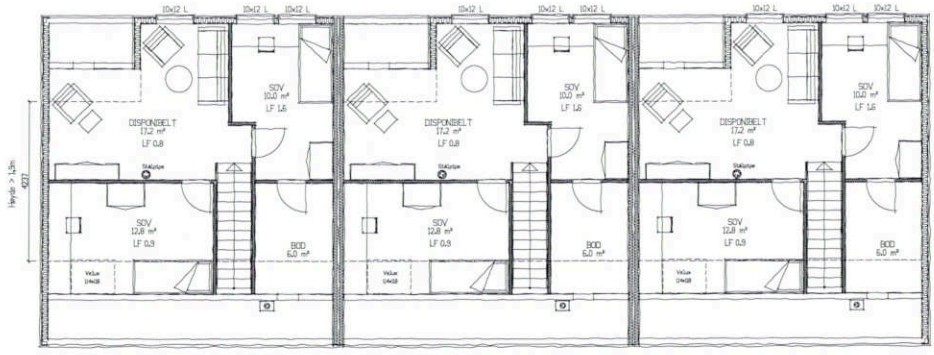
Tegning: FASADER

Vedlegg E-2

DATA DESIGN SYSTEM

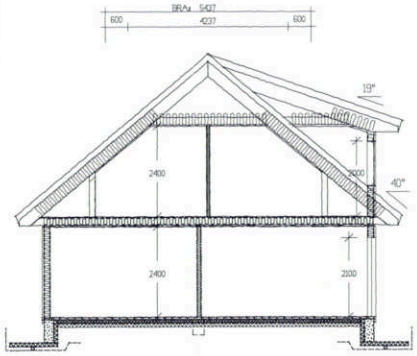


HOVEDPLAN



LOFTSPLAN

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller			65,8
Hovedplan	67,8	62,8	28,9
Loftplan	48,1	48,1	94,7
SUM	115,9	110,9	
Loft-bredde ved 1,8m høyde =	4,200		
Bebygd areal, BYA =	0,0		



SNITT A-A

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR 04/00493
BEHANDLINGSDATO 12/1-04

Kontr.: BBW
Dato: 26.11.03
Nr. A01+

Byggherre : FAKTOR- ENTREPRENØR AS
Byggeplass : Rosella 81
Kommune : FREDRIKSTAD

Tegn.: BBW | Dato: 26.11.03 | Arkiv: 3468
Dette tegning tilhører Nordahus AL. Eftertrykk kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

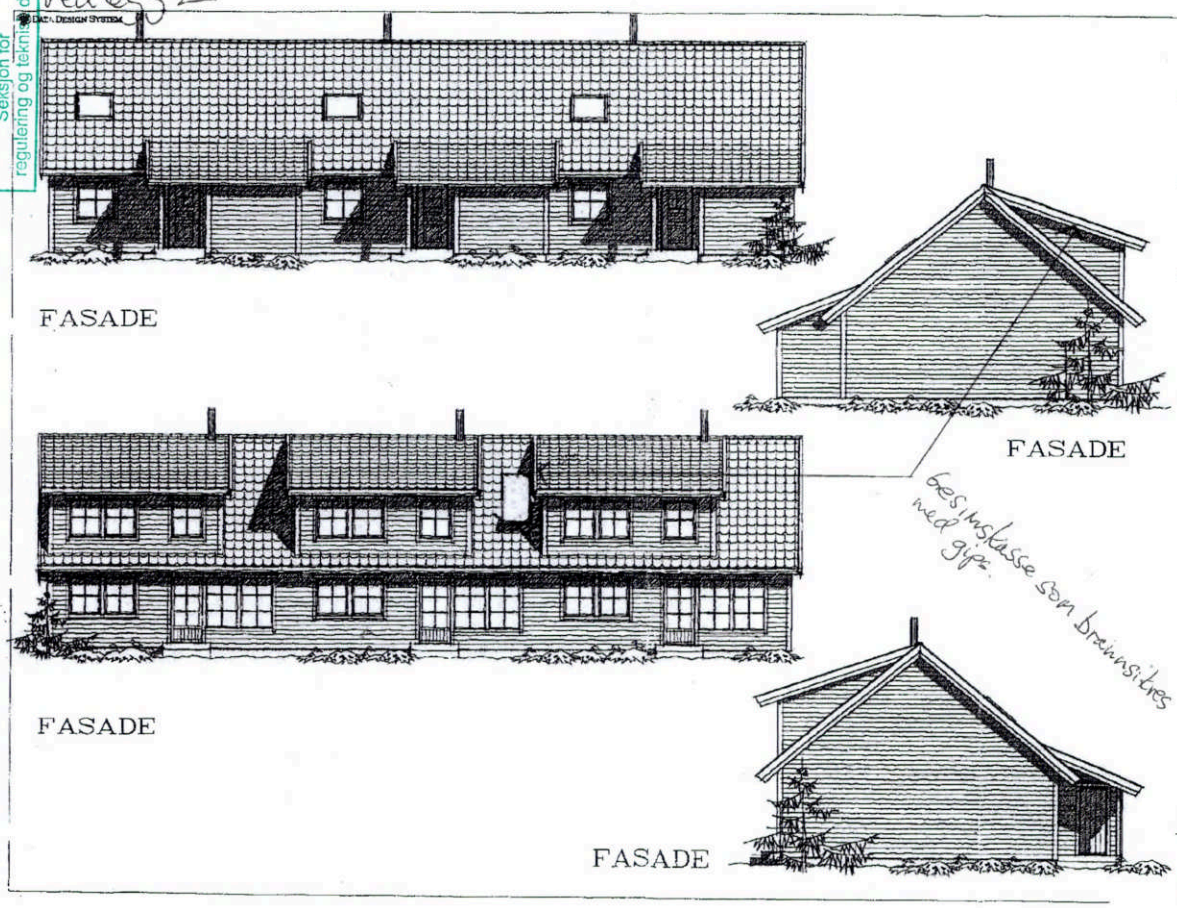
Mål: 1 : 100 | Tegning: PLAN, SNITT

Hustype: REKKEHUS, SPES.

Revnr. | Revd.

MOTTATT
09. APR. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

Vedlegg 2



Byggherre : FAKTOR- ENTREPRENØR AS
Byggested : Rosella 81
Kommune : FREDRIKSTAD

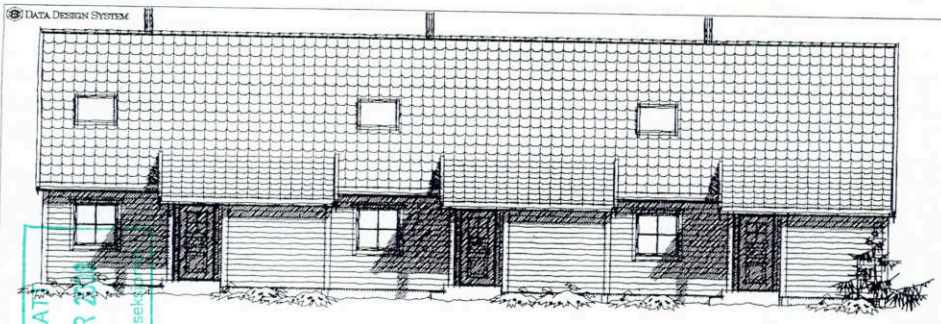
Tegn. BBW | Dato 26.1.03 | Arkiv 3481

Hustype REKKEHUS, SPES. | Tegning FASADER

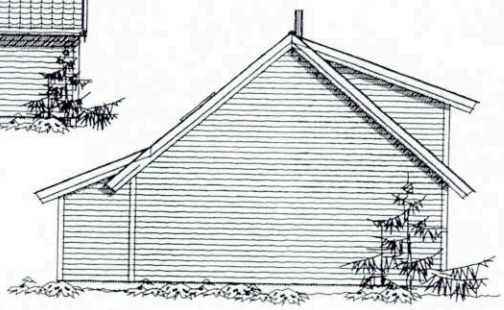
FREDRIKSTAD KOMMUNE
TEKNISK DRIFT
REGULERING OG TEKNISK DRIFT
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR. 725/10 | BEHANDLDATO 21.05.10

DATA DESIGN SYSTEM

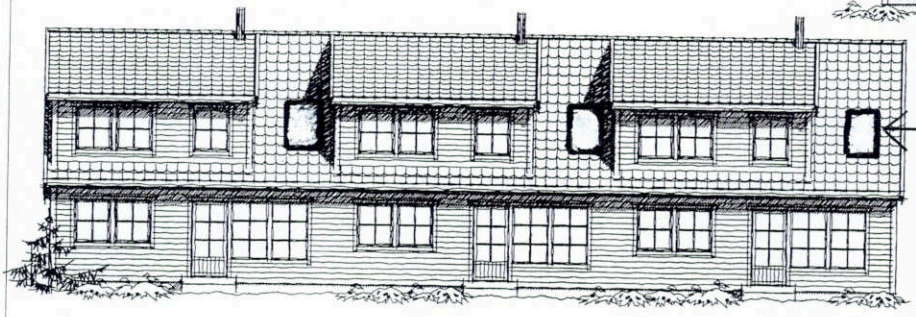


FASADE

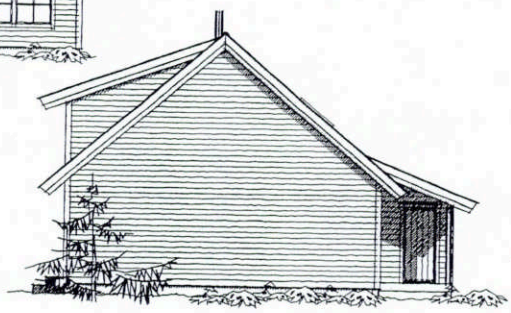


FASADE

VINDUETS PLASSERING SETT INNEFRA.



FASADE



FASADE

MOTTATT
27 MAR 2003
Plan- og miljøsekretariatet

FREDRIKSTAD KOMMUNE
REGULERING OG TEKNISK DRIFT
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
725/10	21.05.10

Byggherre : FAKTOR- ENTREPRENØR AS
Byggeplass : Roselia BI
Kommune : FREDRIKSTAD

Tegn.: Dato: Kontr.: Dato:

Tegn.: BBW Dato: 26.11.03 Kontr.: BBW Dato: 26.11.03

Mål: 1 : 100 Arkiv: 3408 Nr. A05+

Denne tegning tilhører Nordvias AL. Eiendigning kfr. lov om åndsverk av 12.5.61.

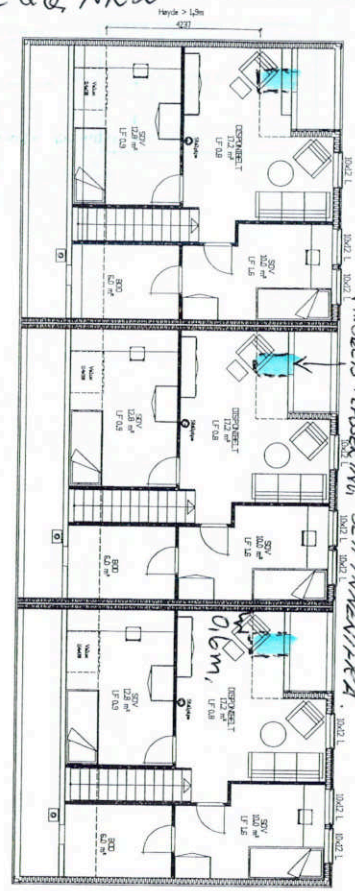
Revisjon: Revid:

Hustype: REKKEHUS, SPES. Tegning: FASADER

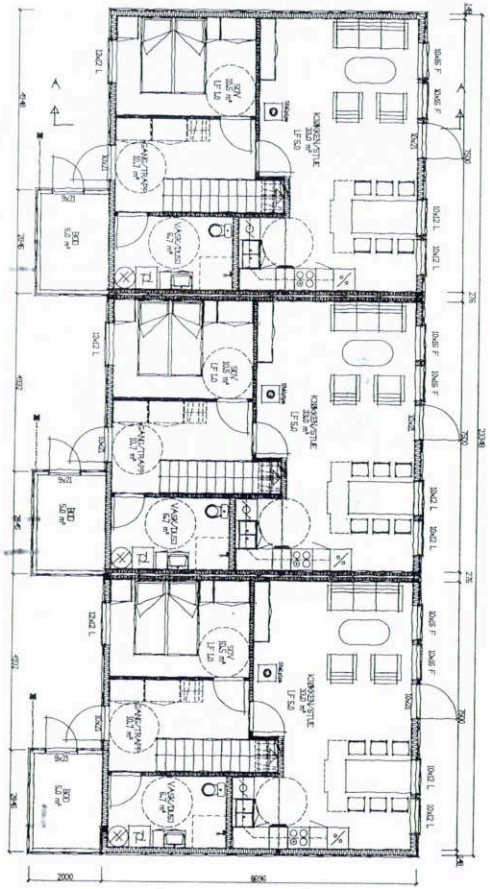
L0012586 NR1

VEDLEGG NR 2

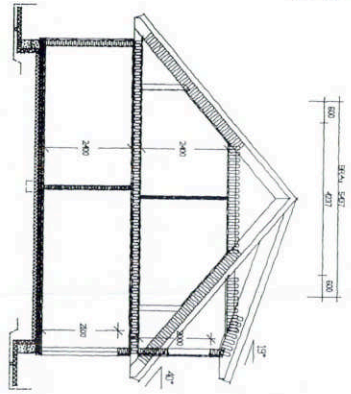
LOFTSPLAN



HOVEDPLAN



SNITT A-A



AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller			
Hovedplan	67,8	62,8	65,8
Loftplan	48,1	48,1	28,9
SUM	115,9	110,9	94,7
Loft-bredde ved 1,9m høyde :	4,200		
Bebygd areal, BYA :	0,0		

Rev.nr.	Rev.	Tegn.	Dato :	Kontr.
				Kontr.: BBW
	Byggherre : FAKTOR- ENTREPRENØR AS			Dato: 26.11.03
	Byggeplass : Roselia B1			
	Kommune : FREDRIKSTAD			
Hustype: REKKEHUS, SPES.	Tegning: PLAN, SNITT	Mål: 1 : 100	Tegn. BBW	Dato: 26.11.03	Ark.v: 3468	Nr. A01+

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Skatteetaten

Dato
20.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 986 523 987 Andelsnr 7

Eiendommens adresse:

Nellikbuen 69, 1617 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 913 758
Som sekundærbolig:	kr 3 655 032

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 20.3.2026

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 203 / 597 / 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

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

3620 Roselia 1 Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

Adresse:	Nellikbuen 69 (H - 1 - 1)	**Dato:**	20.03.2026
Bygningsnr:	23726963	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	203 / 597 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Tom Vidar Westlund
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	27507
Tilsyn:	Utført 15.04.2016		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

Avvik røykløp:

Gjelder: Elementskorstein **Plassering:**

1 Brennbart materiale for nær sotluke Gjelder nr.69
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
20. Mars 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**203**	Bnr.:	**597**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Nellikbuen 69**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*X*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 15.04.2016	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	*X*	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*X*	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 24.11.2023	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/597/0/0

Eierrepresentant: 3620 Roselia 1 Borettslag

Regningsmottaker: 3620 Roselia 1 Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	Roselia Felt B-1	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	597	Oppgitt areal	5400 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	5583,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 15)

Adresse	Nellikbuen 41	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 43	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 45	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 47	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 49	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 51	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 53	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 55	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 57	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 59	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 61	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 63	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 65	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 67	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Nellikbuen 69	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 15)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23726815	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726823	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726831	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726858	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726866	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726874	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726882	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726890	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726904	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726912	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726920	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726939	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116
23726947	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		116

23726955	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	116
23726963	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	116

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ROSELIA 1 BORETTSLAG	Postboks 6666 St Olavs plass		1/1	Fester
GARAAS NILS	Askeveien 9	0276 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	12,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 856,00
1103	RENOVASJON - 360 L	5,00 360 l	kr 6 521,00	01.04.2026	1/1	0	kr 40 756,00
60	ESkatt Bolig	18 600 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 59 520,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	15,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 18 647,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	15,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 42 504,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	1 370,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 60 011,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	1 370,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 19 773,00

kr 247 067,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
64135863	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	30	1360
64135864	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	67	2511
64129609	100	100	Årsavlesning - målt	25.11.2025	2025	120	3300
64162205	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	221	4582
64162204	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	132	3283
64162207	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	111	3321
64129611	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	35	1418
64135728	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	62	2115
64135729	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	118	2660
64135812	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	119	2555
64135865	100	100	Årsavlesning - målt	20.11.2025	2025	80	1842
64135866	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	141	2645
64135867	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	87	1941
64135860	100	100	Årsavlesning - målt	17.11.2025	2025	38	1953
64135861	100	100	Årsavlesning - målt	25.11.2025	2025	124	1337

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 203/597/0/0

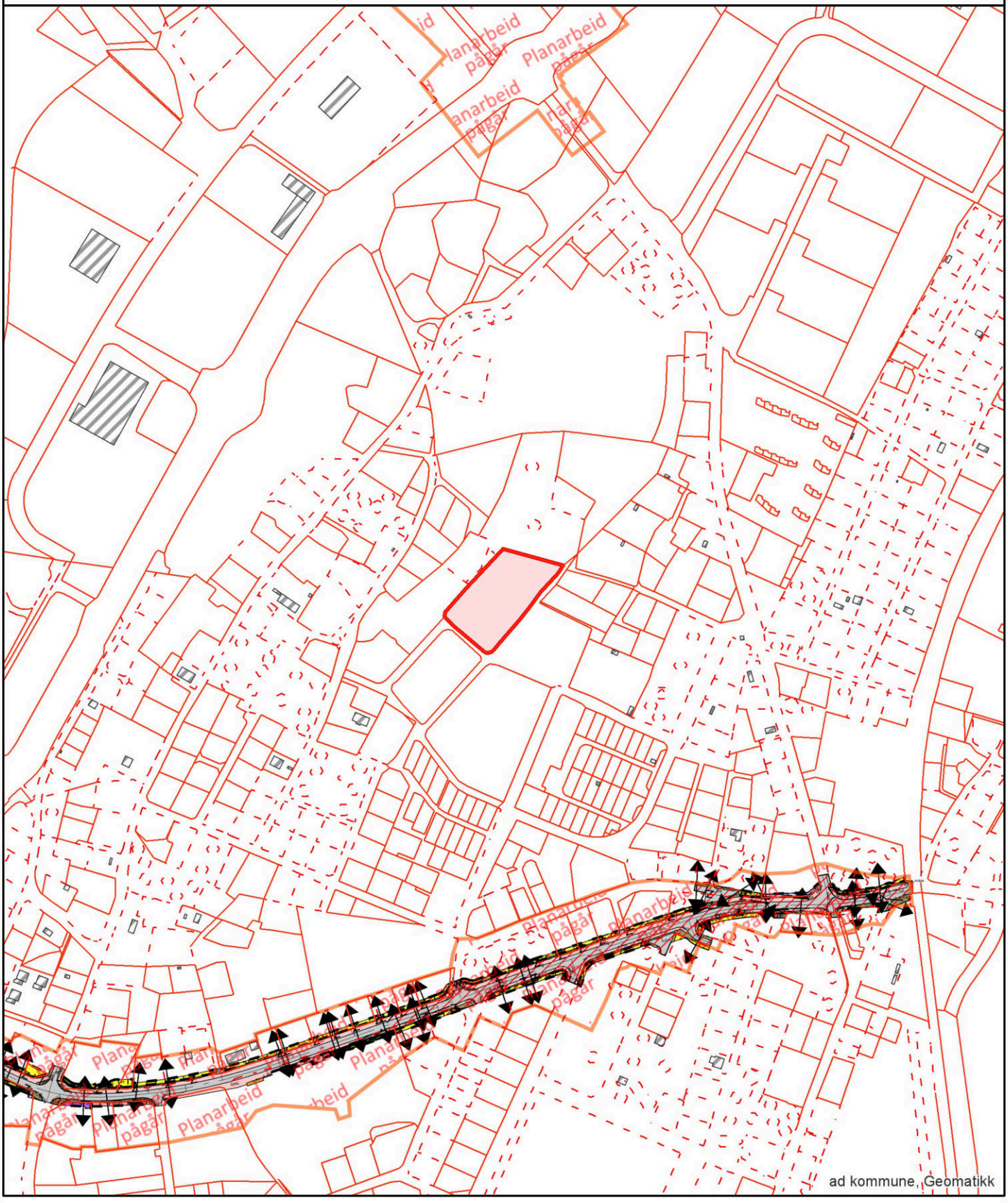
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-20

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



Grunnkart

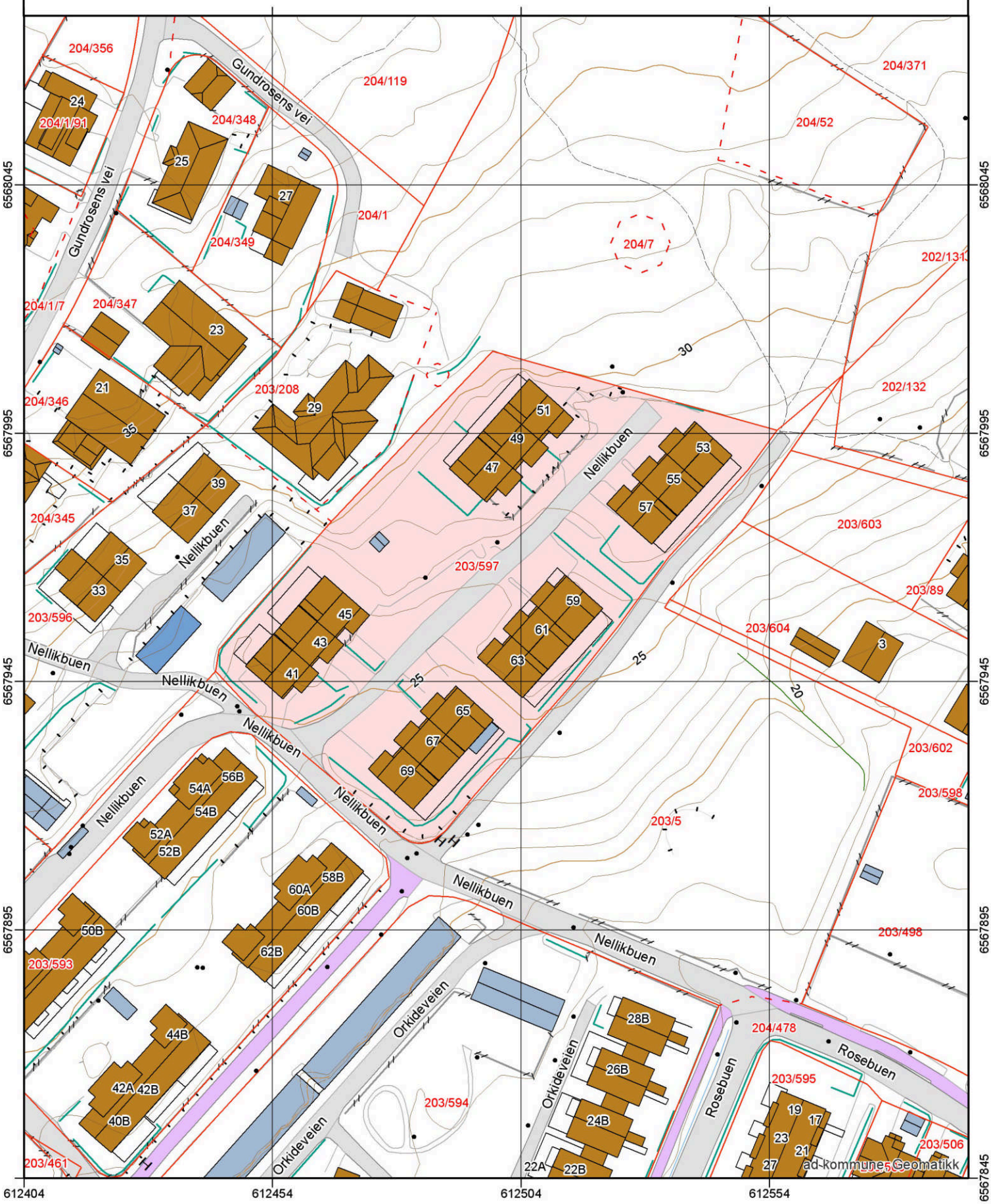
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 203/597/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

N

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



Grunnkart

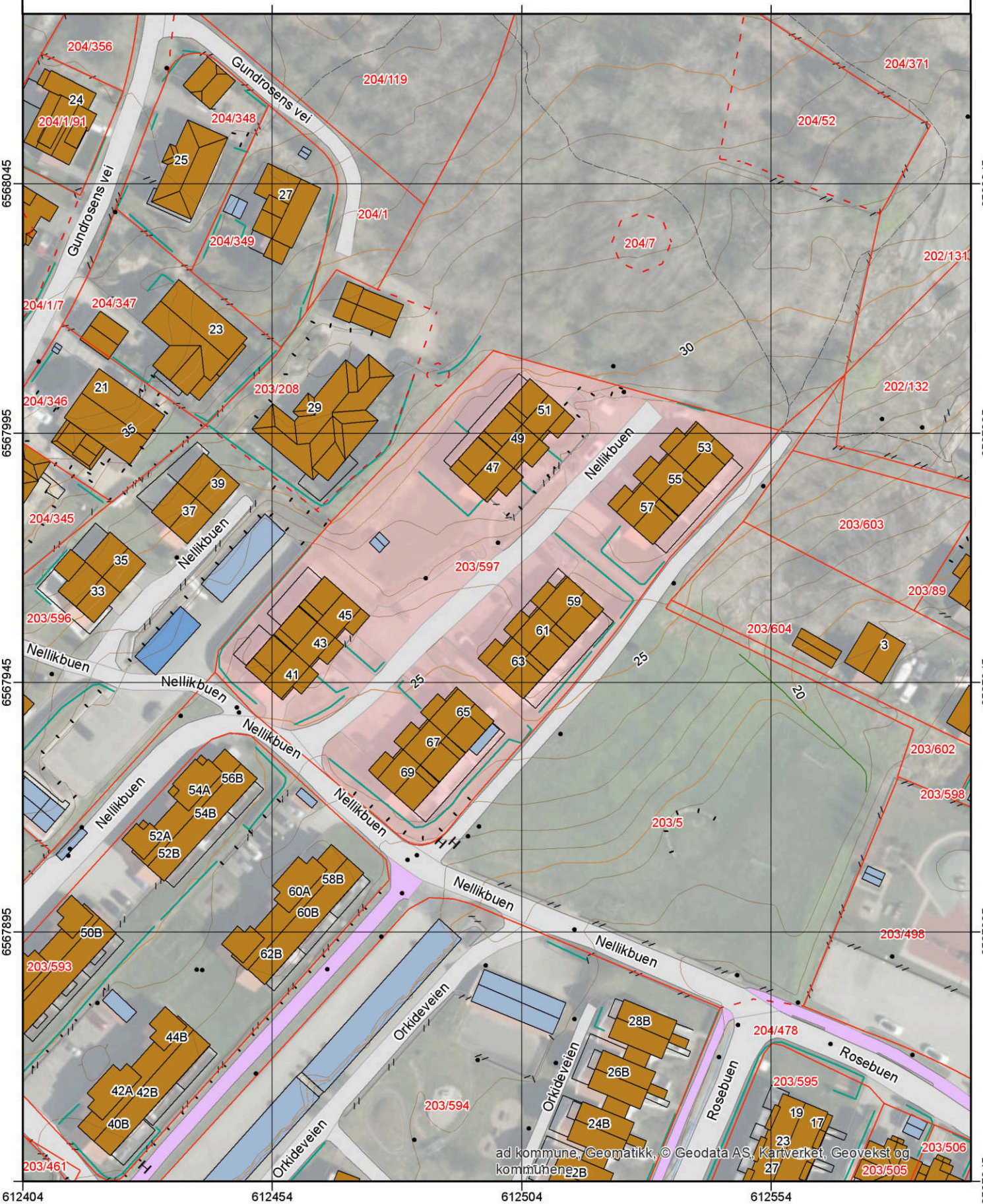
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 203/597/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

N

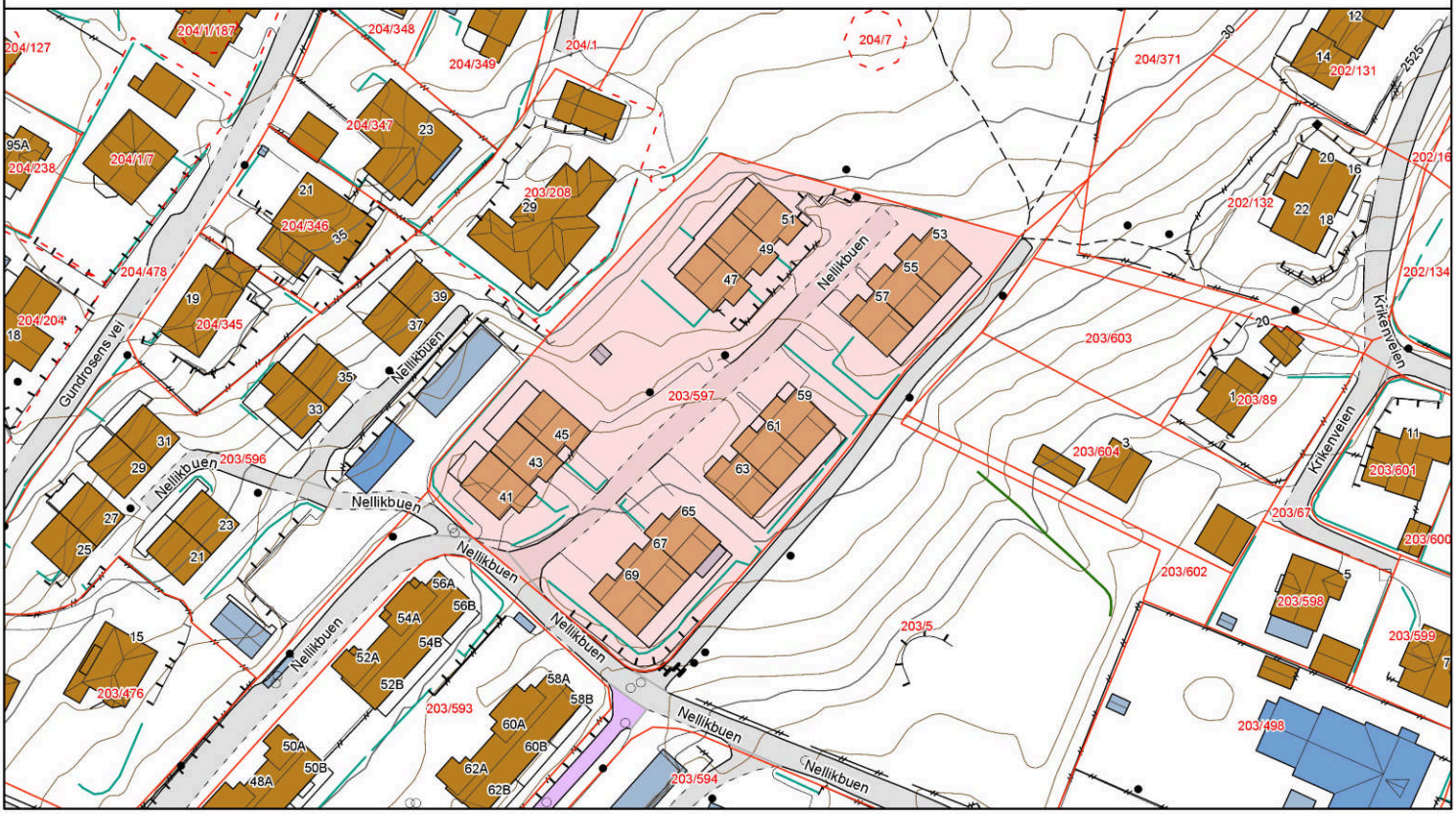
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Oversiktskart

Adresse: **Nellikbuen 69, 1617 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/203/597/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5583 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.03.2026



Matrikkelkart

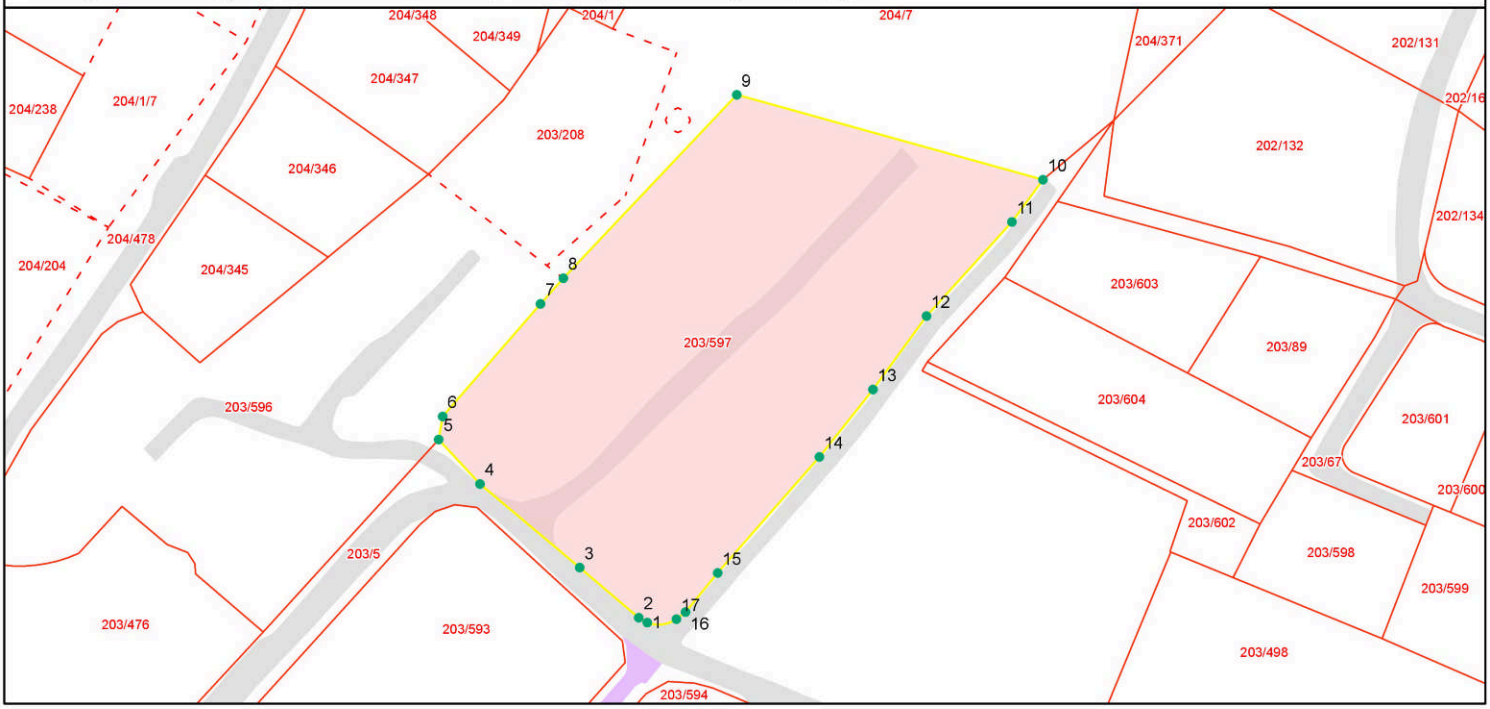
Adresse: **Nellikbuen 69, 1617 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/203/597/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5583 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.03.2026

N

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

Beregnet areal: 5583 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6567913.14	612481.82	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.83	0
2	6567914.05	612480.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.49	0
3	6567923.42	612469.18	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	24.33	0
4	6567939.03	612450.53	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.35	0
5	6567947.34	612442.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.37	0
6	6567951.64	612443.55	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	27.9	0
7	6567972.68	612461.85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.42	0
8	6567977.47	612466.12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	47.21	0
9	6568011.74	612498.56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	59.45	0
10	6567995.88	612555.83	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.8	0
11	6567987.99	612550.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	23.76	0
12	6567970.41	612534.05	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	17.01	0
13	6567956.68	612524.03	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	16.1	0
14	6567944.09	612514.01	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	28.85	0
15	6567922.42	612494.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.48	0
16	6567915.1	612488.97	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.15	0
17	6567913.78	612487.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.7	6.003

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR

FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

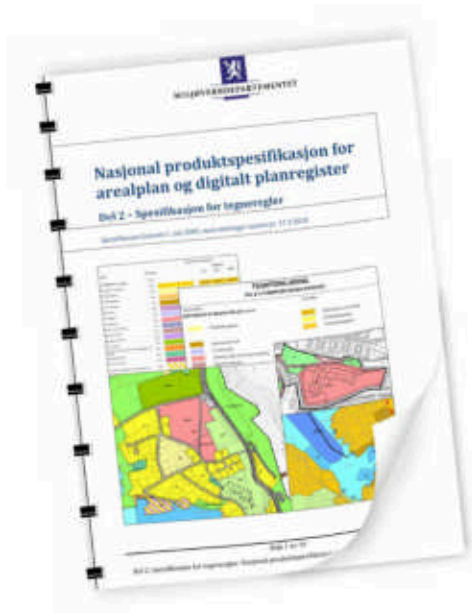
FLATER

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Linjesymbol

PUNKTSYMBOL



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

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:
Gnr/Bnr: 203/597/0/0

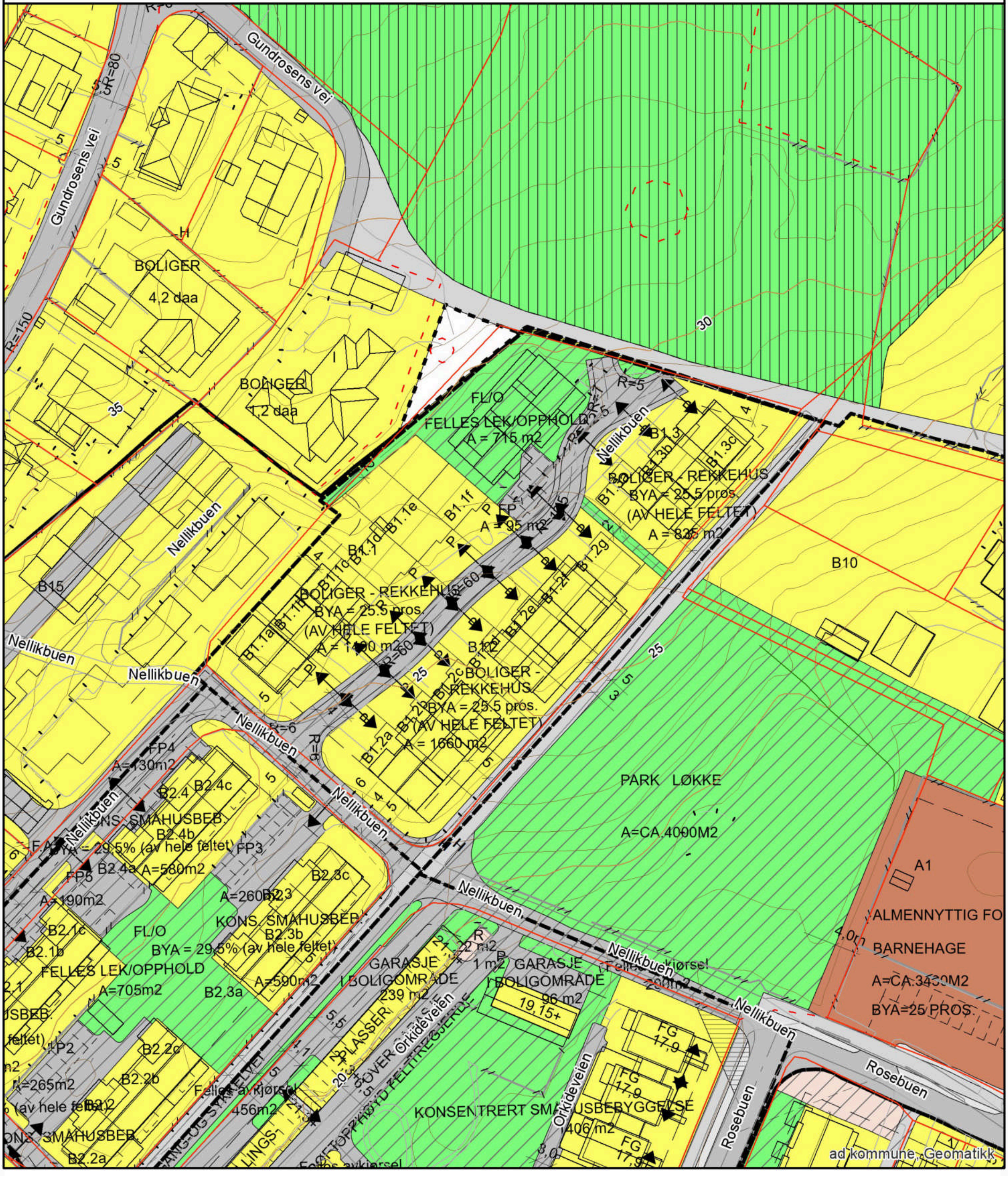
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

N

Planident: 423,498
Ikrafttredelsesdato: 11.6.1998,27.2.2003
Plannavn: Roselia Felt B1 (bebyggelsesplan), Roselia - endring

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE:

PLANBESTEMMELSER TIL:

BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B1, TILHØRENDE "REGULERINGSPLAN FOR ROSELIA":

Planen er datert 13.06.2002 (Sist rev. 03.10.2002)
Bestemmelsene er datert 19.09.2002 (Sist rev. __.__.____)

Vedtatt av Fredrikstad kommune: 27.02.2003

Under sak nr.: 03/0014

---

§1 AVGRENSNING

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse planbestemmelsene for det området som på plankartet (datert 13.06.2002) er avgrenset med reguleringsgrense.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

A. Byggeområder (§ 25 1. ledd nr. 1)
Boliger - rekkehus

B. Off. trafikkområder (§ 25 1. ledd nr. 3)
Gang-/sykkelveg

C. Fellesområder (§ 25 1. ledd nr. 7)
Felles adkomstveg
Felles parkeringsplass
Felles leke-/oppholdsareal

§3 FELLESBESTEMMELSER

A. Tilleggsbestemmelser

Disse bestemmelsene er tilleggbestemmelser til de gjeldende reguleringsbestemmelser for "Reguleringsplan for Roselia", sist revidert 22.01.98. For forhold som ikke er omtalt her, henvises det til ovennevnte bestemmelser.

§4 BYGGEOMRÅDER

BOLIGER - REKKEHUS

A. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25.5 % av feltets samlede tomteareal.

§5 FELLESOMRÅDER

FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES ADKOMSTVEG
FELLES LEKE-/OPPHOLDSAREAL

A. Eierbrøk, vedlikehold etc.

Fellesområdene er felles for boenhetene innenfor planens avgrensning, slik det framgår av disse bestemmelsene. Ansvar for drift og stell av fellesområdene tillegges eiendommene med like andeler.

B. Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplass disponeres av alle beboerne i feltet, og utgjør til sammen 5 p-plasser. Disse kommer i tillegg til parkering på de private tomtene.

C. Felles adkomstveg

Felles adkomstveg er felles for alle boenhetene i feltet, og har en samlet regulert bredde på 6 m, hvorav kjørebanebredde utgjør 4 m.

D. Felles leke-/oppholdsareal

Felles leke-/oppholdsareal er felles for alle boenhetene i feltet. Det kreves 45m^2 pr. boenhet.

Reguleringsbestemmelser, endret reguleringsplan for

ROSELIA, Fredrikstad kommune - kommunedel Sentrum

Plan av 05.12.97 **Rev.: 22.01.98**

§ 1. Generelt

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense; en tykk, stiplet linje.

1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende reguleringsformål:

Byggeområder

boligformål (B1 – B15)

almennyttig formål (A1)

Offentlige trafikkområder

gate

gang- og sykkelveg

grøntrabatt

Fellesområder

Fellesareal; park, løkke, lek

Felles avkjørsel

1.3 Før utbygging skal kommunen godkjenne en plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt.

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Det kreves utarbeidet en bebyggelsesplan for delområdene B1, B2, B3, B4, B5 før byggemelding av nybygg kan behandles. Bebyggelsesplan skal vise bebyggelsens form og volum og angi høyder. Den skal sikre en funksjonell standard for det vedtatte utbyggingsformål det gjelder adkomst, parkering, oppholdsarealer, sol- og lysforhold, fellesanlegg, lekeplasser m.v.

2.2 Gang- og sykkelveg skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende boligfelt.

2.3 Byggegrenser mot vei skal ikke noe sted være under 5 m.

2.4 Antall biloppstillingsplasser som skal opparbeides skal beregnes etter følgende norm:

-for boliger større enn 80 m^2 (BRA): 2,O plasser

-for boliger mindre enn 80 m^2 (BRA): 1,5 plasser

2.5 Ubebygde deler av tomtegrunn og ubenyttet areal i trafikkområder skal gis en

tiltalende utforming og beplanting. Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

§ 3. Områder for boligformål, B1 – B15

3.1 I de enkelte delområder for boligbebyggelse skal man dekke pålagte krav til nærleke- og kvartalslekeplasser. Areal for nær- og kvartalslekeplasser skal være minst 50 m^2 per boenhet. Disse arealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene innenfor det enkelte delområde. For delområdene som er unntatt fra plankravet dekkes kravet til lekeareal innenfor areal til formål felles park, løkke, lek for delområdene i samsvar med plankartet.

3.2 Krav til biloppstillingsplasser skal dekkes i h.t. § 2.5 på de enkelte tomter/delområder.

3.3 Område B1 og B2

I området tillates oppført bolighus med tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen skal ikke overstige en etasje med loftsetasje, og gesimshøyde må ikke overstige 3 m. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av delområdets samlede tomteareal.

3.4 Område B3

I området tillates oppført boliger og garasjer i en gruppe etter tett- og lavprinsippet. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av delområdets samlede tomteareal. Bygninger tillates oppført i inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 6 m.

3.5 Område B4 og B5

Innen området tillates oppført boliger i lavblokk eller i tett-lav utforming. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 27% av tomtens areal. Det tillates oppført bygninger 2 etasjer og i tillegg loftsetasje. Krav til biloppstillingsplasser skal dekkes på tomten enten ved parkeringsanlegg på marknivå, i kjeller eller ved en kombinasjon av disse. Minst 20% av tomtearealet skal opparbeides som hage.

3.6 Område B6, B7 og B14

I området skal det oppføres eneboliger med tilhørende garasje. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 19%. Det kan oppføres bolighus i en etasje med loftetasje med maksimum gesimshøyde på 3 m. Møneretning skal være vist på plankartet. Sokkeletasje kan godkjennes innenfor delfelt B7.

I delområdet B7 skal takvinkelen ligge mellom 27 og 40 grader.

3.7 Område B8, B9, B10, B11, B12 og B13

Bebygde boligtomter. Tillbygg og garasjer/uthus kan tillates bygd innenfor rammen av et totalt bebygd areal (BYA) på 16% av tomtearealet.

3.8 Område B15

I området tillates oppført boliger/kjedehus med tilhørende garasjer og uthus. Bebyggelsen skal ikke overstige en etasje med underetasje, og gesimshøyden må ikke overstige 3 m.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av delområdets samlede tomteareal

§ 4. Områder for allmennyttig formål, barnehage, A1

4.1 Ny bebyggelse skal være i 1 etasje med gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde maks 8 m.

4.2 Ny bebyggelse skal ha sadeltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

4.3 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av delområdets samlede tomteareal.

4.4 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de i planen viste byggegrenser.

4.5 Det skal anlegges parkeringsplass på tomten for barnehage med 16 plasser.

4.6 Den ubebygde delen av tomten for barnehage skal opparbeides etter en plan godkjent av kommunen.

§ 5. Fellesområder

5.1 Felles park-, løkke- og lekeareal.

Det avsatte areal benevnt lek/løkke/park på plankartet skal gis en landskapsmessig behandling. Ved beplantning og bearbeidelse som sikrer det egnet for lek, opphold og rekreasjon samt bidrar til at det fremstår som et klart parkmessig innslag i gatebildet.

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av lekearealene. Planen skal godkjennes av kommunen. Lekeområdet skal være ferdigstilt innen det første delområdet tas i bruk.

5.2 Felles avkjørsel

Bestemmelsene gjelder for fellesavkjørselene FA 1, FA 2 og FA 3.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 203/597/0/0

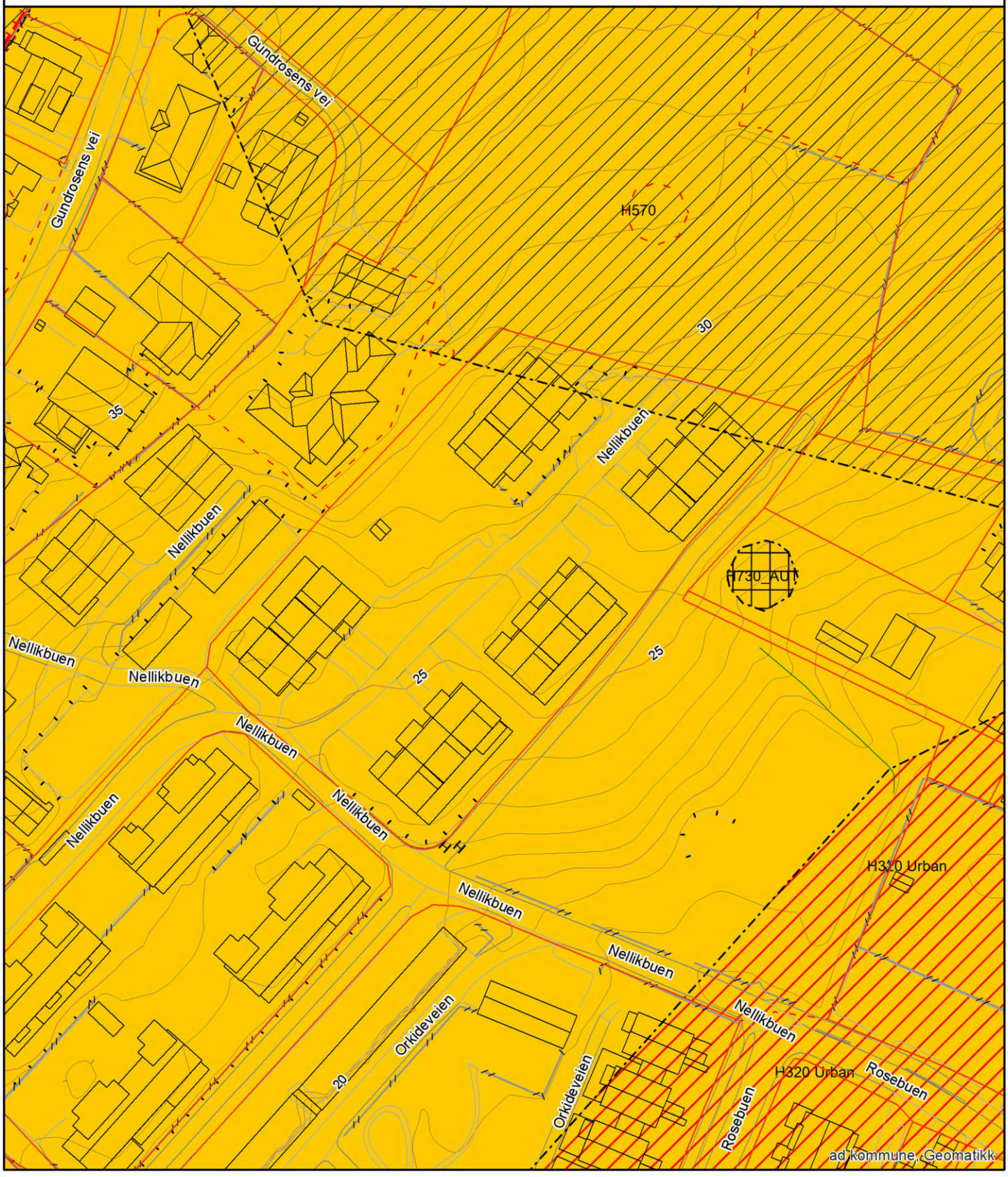
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

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.



Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.03.2026 10:03

Eiendom 3107-203/597

Adresser (15)

Adresse	Poststed
Nellikbuen 41	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 43	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 45	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 47	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 49	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 51	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 53	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 55	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 57	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 59	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 61	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 63	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 65	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 67	1617 Fredrikstad
Nellikbuen 69	1617 Fredrikstad

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Roselia 1 Borettslag C/O ObosPostboks 6666 St Olavs Plass 0129 Oslo	986523987	Fester	1/1		
Garaas Nils Askeveien 9 0276 Oslo	041252	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Garaas Nils Askeveien 9 0276 Oslo	041252	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Roselia 1 Borettslag C/O ObosPostboks 6666 St Olavs Plass 0129 Oslo	986523987	Fester	1/1		

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.03.2026 10:02

Eiendom 3107-203/597 Roselia felt b-1

Bruksnavn	Roselia felt b-1				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.01.2005	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	5400 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	203	Beregnet areal	5583,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	597	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (15)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nellikbuen 41	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 43	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 45	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 47	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 49	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 51	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 53	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 55	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 57	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 59	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 61	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 63	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 65	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 67	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen
Nellikbuen 69	1617 Fredrikstad	Leie Nord	Lisleby	Gamle Glemmen

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.01.2005	Kart- og delingsforretning	0106-203/156	Avgiver	-5400
		3107-203/597	Mottaker	5400
04.06.2009	Kartforretning	3107-203/208	Berørt	0
		3107-203/596	Mottaker	4182,4
		3107-204/346	Berørt	0
		3107-204/13	Berørt	0
		3107-203/476	Berørt	0
		3107-203/597	Berørt	0
		3107-203/5	Avgiver	-4182,4
		3107-204/347	Berørt	0
		3107-204/345	Berørt	0
04.12.2009	Kartforretning	3107-203/5	Avgiver	-5583,2
		3107-204/13	Berørt	0
		3107-203/596	Berørt	0
		3107-203/597	Mottaker	5583,2
19.12.2012	Annen forretningstype	3107-203/603	Berørt	0
		3107-204/371	Berørt	0
		0106-0/0	Berørt	0
		3107-204/13	Berørt	0
		3107-204/478	Berørt	0
		3107-203/597	Berørt	0
		3107-202/132	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-203/597	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-203/597	Mottaker	0

Bygninger (15)

Bygg 1 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726920			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 2 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726831			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 3 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726912			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 4 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726823			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 5 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726866			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 6 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726947	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 7 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726939			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 8 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726858			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 9 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726882			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 10 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726963			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 11 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726874			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming

Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 12 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726955			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 13 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726904			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 14 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726815			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

Bygg 15 av 15: Rekkehus

Bygningsnr	23726890			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.04.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3620
ROSELIA 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ROSELIA 1 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:

30. april 2025 kl. 17:00, hos Rita i nr.61.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ROSELIA 1 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitne, blir foreslått på generalforsamling.

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 underskudd fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital

Vedlegg

1. TIl innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000 ihht budsjett for 2025.

Styrets innstilling

Styret har satt ned styrehonoraret fra 23 000 til 10 000 i 2025 for å spare driftsmidlene til borettslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Borettslaget har ingen valgkomite.

Styremedlem Eller Brattås er ikke på valg før 2026, resten av styret er på valg i år.

Roller og kandidater

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

- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder: Randi Andresen (2023-2025)

Nestleder: Ellen Brattås (2024-2026)

Styremedlem: Rita Kalmar (2023-2025)

Styremedlem: Tom Arild Larsen (2024-2025)

Til generalforsamlingen i Roselia 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Roselia 1 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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

ROSELIA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 523 987, KUNDENR. 3620

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.		**395 007**	**934 153**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-67 346	-225 135
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-297 643	-314 011
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-364 989**	**-539 146**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**30 017**	**395 007**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	225 306	496 881
Kortsiktig gjeld	-195 288	-101 874
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**30 017**	**395 007**

ROSELIA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 523 987, KUNDENR. 3620

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 587 225	1 494 000	1 587 000	1 893 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 587 225**	**1 494 000**	**1 587 000**	**1 893 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 244	-3 243	-3 300	-3 243
Styrehonorar	4	-23 000	-23 000	-23 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 800	-6 500
Forretningsførerhonorar		-59 915	-56 900	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-10 599	-8 742	-3 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-207 812	-412 246	-70 000	-76 000
Forsikringer		-99 435	-97 620	-109 000	-130 000
Festeavgift		-65 504	-65 504	-65 504	-66 000
Kommunale avgifter	8	-237 645	-216 248	-240 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 748	-95 901	-100 000	-104 000
Andre driftskostnader	9	-37 821	-40 189	-31 200	-32 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-852 346**	**-1 025 218**	**-710 804**	**-786 743**
DRIFTSRESULTAT		**734 879**	**468 782**	**876 196**	**1 106 257**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 618	12 614	9 000	9 000
Finanskostnader	11	-812 843	-706 531	-780 500	-807 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-802 225**	**-693 917**	**-771 500**	**-798 000**
ÅRSRESULTAT		**-67 346**	**-225 135**	**104 696**	**308 257**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-67 346	-225 135		

ROSELIA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 523 987, KUNDENR. 3620

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 750 000	24 750 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 750 000**	**24 750 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		135 952	97 761
Andre kortsiktige fordringer	13	89 354	0
Driftskonto OBOS-banken		0	389 615
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	510
Innestående i andre banker		0	8 995
SUM OMLØPSMIDLER		**225 306**	**496 881**
SUM EIENDELER		**24 975 307**	**25 246 881**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		3 689 024	3 756 370
SUM EGENKAPITAL		**3 690 524**	**3 757 870**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 664 494	13 962 137
Borettsinnskudd	15	7 425 000	7 425 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 089 494**	**21 387 137**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 963	8 244
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		184 958	0
Skyldige offentlige avgifter		0	722
Påløpte renter		4 368	69 881
Påløpte avdrag		0	23 028
SUM KORTSIKTIG GJELD		**195 289**	**101 874**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 975 307**	**25 246 881**
Pantstillelse	16	26 325 000	25 925 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 07.04.2025
Styret i Roselia 1 Borettslag

Randi Andresen /s/ Rita Kalmar /s/ Tom Arild Larsen /s/

Ellen M Hoel Brattås /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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Renter	997 725
Felleskostnader	589 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 587 225**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 244
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 244**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 23 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 599
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 599**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-77 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 328
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 523
Kostnader dugnader	-1 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-207 812**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-59 520
Kommunale avgifter	-178 125
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-237 645**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 259
Snørydding	-13 063
Andre fremmede tjenester	-271
Trykksaker	-2 043
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-710
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 059
Velferdskostnader	-491
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-37 821**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	579
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 994
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINNTEKTER	**10 618**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-314 607
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-494 031
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000

Renter på leverandørgjeld	-196
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 009
SUM FINANSKOSTNADER	**-812 843**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2005	24 750 000
SUM BYGNINGER	**24 750 000**

Tomten er festet til den sies opp av fester.
Gnr.203/bnr.597
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Dobbelt betalt festeavgift (refundert jan-25)	89 354
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**89 354**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 34 år.		
Opprinnelig 2013	-7 003 952	
Nedbetalt tidligere	1 571 638	
Nedbetalt i år	115 808	
		-5 316 506
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 34 år.		
Opprinnelig 2013	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 470 177	
Nedbetalt i år	181 835	
		-8 347 988
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 664 494**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-7 425 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 425 000**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 425 000
Pantelån	13 664 494
TOTALT	**21 089 494**

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

Bygninger	24 750 000
TOTALT	**24 750 000**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 3620 **Selskapsnavn:** ROSELIA 1 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 ROSELIA 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986523987
Møtet ble avholdt 30. april kl. 17:00, hos Rita i nr.61.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS er valgt.
>
> ✓ **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.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen blir foreslått Camilla Larsen fra OBOS og som protokollvitne, blir Ellen Brattås foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

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 underskudd fra opptjent egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000 ihht budsjett for 2025.

Styrets innstilling
Styret har satt ned styrehonoraret fra 23 000 til 10 000 i 2025 for å spare driftsmidlene til borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 10 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Borettslaget har ingen valgkomite.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen M Hoel Brattås

Følgende stilte til valg:
Ellen M Hoel Brattås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Synne Andersen
Randi Andresen
Rita Kalmar
Toril Trana

Randi Andresen stiller som styremedlem 1 år, de andre sitter i 2 år

Følgende stilte til valg:
Synne Andersen
Randi Andresen
Rita Kalmar
Toril Trana

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Henrik Pedersen

Følgende stilte til valg:Nils Henrik Pedersen

Møteleder/Protokollfører Camilla Larsen /s/ Protokollvitne: Ellen M Hoel Brattås /s/

Vedtekter for Roselia I Borettslag

organisasjonsnummer 986 523 987

vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret den 25 mars 2010.Endret 10.06.20

§ 1 Formål
Roselia I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel
Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har forretningskontor i Fredrikstad Kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere
Borettslaget har 15 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 1.500,-.

Det tillates at inntil 30 % av andelene kan eies av selskaper (juridiske andelseiere)

§ 4 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Borett og bruksoverlating
5-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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.

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

Vedlikeholdet omfatter også beising/maling av egen bolig samt egen garasje. Beis/maling og annet malerutstyr holdes av borettslaget. I tillegg skal andelseieren vedlikeholde sin naturlige del av fellesområdet/grøntanlegget.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjon og utskifting selv om dette skulle vært utført av den forrige eieren.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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.

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

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.

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

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 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.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 10 Styret og dets vedtak

10-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

10-2 Styrets oppgaver

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.

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

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

10-3 Styrets vedtak

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.

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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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 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 krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

11-5 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.

11-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 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 andre andelseiere eller laget.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

ROSELIA 1 BORETSLAG

ORDENSREGLER FOR ROSELIA 1 BORETSLAG

1. **Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. **Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
  Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. **Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

6. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

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

Deres ref.: 108260083 . Vår ref.: 3620-1-07 Dato: 20.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ROSELIA 1 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	986523987
Andelseier:	Lenes, Joachim Forbergskog
Medeier:	Mathiassen, Madeleine Nathalien
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Nellikbuen 69, 1617 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	7
Gnr.	203
Bnr.	597
Borettsinnskudd:	Kr. 495 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76602593.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter 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.

Totale felleskostnader økt med 18% fra 01.01.25. Festet tomt 5334 m2 - Festekontrakten er gyldig til den sies opp av fester. Dyrehold tillatt, under forutsetning at det ikke er til sjenanse for noen. Borettslaget har 2 stk. parkeringsplasser til hver andelseier. Merk, andelseier i nr.55 har 1 parkeringsplass utenfor boligen samt en plass utenfor til høyre ved andel 57 Borettslager er med i et spleiselag med flere bofelleskap ,av snørydding og klipping av grøntområder rundt. Godkjenning av ny andelseier, mail til styreleder Ved utleie av bolig, meldes det via Vlbbo til styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207365548
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	5 168 923,00
Innfrielsesdato:	30.01.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208202898
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	8 116 259,00

Innfrielsesdato:	30.01.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 567,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	5 565,00	
Etterslep: Felleskostnader	526,00	
Felleskostnader	5 476,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	704,-
Fradragsberettigede kostnader:	51 283,-
Annen formue:	6 813,-
Gjeld:	949 214,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207365548
Restsaldo:	344 593,17
Kapitalkostnader:	2 268,26
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208202898
Restsaldo:	541 078,71
Kapitalkostnader:	3 559,70
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 885 671,88,-, 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 Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no eller telefon: 69 30 03 41.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ellen Merethe Hoel Brattås, e-post:roselia1@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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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

Deres ref.: 108260083 . Vår ref.: 3620-1-07 Dato: 20.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ROSELIA 1 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	986523987
Andelseier:	Lenes, Joachim Forbergskog
Medeier:	Mathiassen, Madeleine Nathalien
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Nellikbuen 69, 1617 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	7
Gnr.	203
Bnr.	597
Borettsinnskudd:	Kr. 495 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76602593.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter 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.

Totale felleskostnader økt med 18% fra 01.01.25. Festet tomt 5334 m2 - Festekontrakten er gyldig til den sies opp av fester. Dyrehold tillatt, under forutsetning at det ikke er til sjenanse for noen. Borettslaget har 2 stk. parkeringsplasser til hver andelseier. Merk, andelseier i nr.55 har 1 parkeringsplass utenfor boligen samt en plass utenfor til høyre ved andel 57 Borettslager er med i et spleiselag med flere bofelleskap ,av snørydding og klipping av grøntområder rundt. Godkjenning av ny andelseier, mail til styreleder Ved utleie av bolig, meldes det via VIbbo til styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207365548
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	5 168 923,00
Innfrielsesdato:	30.01.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208202898
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	8 116 259,00

Innfrielsesdato:	30.01.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 567,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	5 565,00	
Etterslep: Felleskostnader	526,00	
Felleskostnader	5 476,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	704,-
Fradragsberettigede kostnader:	51 283,-
Annen formue:	6 813,-
Gjeld:	949 214,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207365548
Restsaldo:	344 593,17
Kapitalkostnader:	2 268,26
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208202898
Restsaldo:	541 078,71
Kapitalkostnader:	3 559,70
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 885 671,88,-, 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 Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no eller telefon: 69 30 03 41.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ellen Merethe Hoel Brattås, e-post:roselia1@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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2025 for ROSELIA 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986523987
Møtet ble avholdt 30. april kl. 17:00, hos Rita i nr.61.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS er valgt.
>
> ✓ **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.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen blir foreslått Camilla Larsen fra OBOS og som protokollvitne, blir Ellen Brattås foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

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 underskudd fra opptjent egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000 ihht budsjett for 2025.

Styrets innstilling
Styret har satt ned styrehonoraret fra 23 000 til 10 000 i 2025 for å spare driftsmidlene til borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 10 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Borettslaget har ingen valgkomite.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen M Hoel Brattås

Følgende stilte til valg:
Ellen M Hoel Brattås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Synne Andersen
Randi Andresen
Rita Kalmar
Toril Trana

Randi Andresen stiller som styremedlem 1 år, de andre sitter i 2 år

Følgende stilte til valg:
Synne Andersen
Randi Andresen
Rita Kalmar
Toril Trana

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Henrik Pedersen

Følgende stilte til valg:Nils Henrik Pedersen

Møteleder/Protokollfører Camilla Larsen /s/ Protokollvitne: Ellen M Hoel Brattås /s/

Vedtekter for Roselia I Borettslag

organisasjonsnummer 986 523 987

vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret den 25 mars 2010.Endret 10.06.20

§ 1 Formål
Roselia I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel
Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har forretningskontor i Fredrikstad Kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere
Borettslaget har 15 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 1.500,-.

Det tillates at inntil 30 % av andelene kan eies av selskaper (juridiske andelseiere)

§ 4 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Borett og bruksoverlating
5-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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.

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

Vedlikeholdet omfatter også beising/maling av egen bolig samt egen garasje. Beis/maling og annet malerutstyr holdes av borettslaget. I tillegg skal andelseieren vedlikeholde sin naturlige del av fellesområdet/grøntanlegget.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjon og utskifting selv om dette skulle vært utført av den forrige eieren.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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.

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

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.

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

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 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.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 10 Styret og dets vedtak

10-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

10-2 Styrets oppgaver

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.

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

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

10-3 Styrets vedtak

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.

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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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 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 krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

11-5 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.

11-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 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 andre andelseiere eller laget.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

ROSELIA 1 BORETSLAG

ORDENSREGLER
FOR
ROSELIA 1 BORETSLAG

1. **Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. **Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
  Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. **Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

6. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3620
ROSELIA 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ROSELIA 1 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:

30. april 2025 kl. 17:00, hos Rita i nr.61.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ROSELIA 1 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitne, blir foreslått på generalforsamling.

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 underskudd fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital

Vedlegg

1. TIl innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000 ihht budsjett for 2025.

Styrets innstilling

Styret har satt ned styrehonoraret fra 23 000 til 10 000 i 2025 for å spare driftsmidlene til borettslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Borettslaget har ingen valgkomite.

Styremedlem Eller Brattås er ikke på valg før 2026, resten av styret er på valg i år.

Roller og kandidater

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

- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder: Randi Andresen (2023-2025)

Nestleder: Ellen Brattås (2024-2026)

Styremedlem: Rita Kalmar (2023-2025)

Styremedlem: Tom Arild Larsen (2024-2025)

Til generalforsamlingen i Roselia 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Roselia 1 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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

ROSELIA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 523 987, KUNDENR. 3620

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.		**395 007**	**934 153**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-67 346	-225 135
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-297 643	-314 011
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-364 989**	**-539 146**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**30 017**	**395 007**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	225 306	496 881
Kortsiktig gjeld	-195 288	-101 874
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**30 017**	**395 007**

ROSELIA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 523 987, KUNDENR. 3620

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 587 225	1 494 000	1 587 000	1 893 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 587 225**	**1 494 000**	**1 587 000**	**1 893 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 244	-3 243	-3 300	-3 243
Styrehonorar	4	-23 000	-23 000	-23 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 800	-6 500
Forretningsførerhonorar		-59 915	-56 900	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-10 599	-8 742	-3 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-207 812	-412 246	-70 000	-76 000
Forsikringer		-99 435	-97 620	-109 000	-130 000
Festeavgift		-65 504	-65 504	-65 504	-66 000
Kommunale avgifter	8	-237 645	-216 248	-240 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 748	-95 901	-100 000	-104 000
Andre driftskostnader	9	-37 821	-40 189	-31 200	-32 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-852 346**	**-1 025 218**	**-710 804**	**-786 743**
DRIFTSRESULTAT		**734 879**	**468 782**	**876 196**	**1 106 257**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 618	12 614	9 000	9 000
Finanskostnader	11	-812 843	-706 531	-780 500	-807 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-802 225**	**-693 917**	**-771 500**	**-798 000**
ÅRSRESULTAT		**-67 346**	**-225 135**	**104 696**	**308 257**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-67 346	-225 135		

ROSELIA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 523 987, KUNDENR. 3620

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 750 000	24 750 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 750 000**	**24 750 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		135 952	97 761
Andre kortsiktige fordringer	13	89 354	0
Driftskonto OBOS-banken		0	389 615
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	510
Innestående i andre banker		0	8 995
SUM OMLØPSMIDLER		**225 306**	**496 881**
SUM EIENDELER		**24 975 307**	**25 246 881**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		3 689 024	3 756 370
SUM EGENKAPITAL		**3 690 524**	**3 757 870**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 664 494	13 962 137
Borettsinnskudd	15	7 425 000	7 425 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 089 494**	**21 387 137**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 963	8 244
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		184 958	0
Skyldige offentlige avgifter		0	722
Påløpte renter		4 368	69 881
Påløpte avdrag		0	23 028
SUM KORTSIKTIG GJELD		**195 289**	**101 874**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 975 307**	**25 246 881**
Pantstillelse	16	26 325 000	25 925 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 07.04.2025
Styret i Roselia 1 Borettslag

Randi Andresen /s/ Rita Kalmar /s/ Tom Arild Larsen /s/

Ellen M Hoel Brattås /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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Renter	997 725
Felleskostnader	589 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 587 225**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 244
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 244**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 23 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 599
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 599**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-77 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 328
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 523
Kostnader dugnader	-1 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-207 812**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-59 520
Kommunale avgifter	-178 125
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-237 645**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 259
Snørydding	-13 063
Andre fremmede tjenester	-271
Trykksaker	-2 043
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-710
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 059
Velferdskostnader	-491
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-37 821**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	579
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 994
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINNTEKTER	**10 618**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-314 607
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-494 031
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000

Renter på leverandørgjeld	-196
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 009
SUM FINANSKOSTNADER	**-812 843**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2005	24 750 000
SUM BYGNINGER	**24 750 000**

Tomten er festet til den sies opp av fester.
Gnr.203/bnr.597
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Dobbelt betalt festeavgift (refundert jan-25)	89 354
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**89 354**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 34 år.		
Opprinnelig 2013	-7 003 952	
Nedbetalt tidligere	1 571 638	
Nedbetalt i år	115 808	
		-5 316 506
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 34 år.		
Opprinnelig 2013	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 470 177	
Nedbetalt i år	181 835	
		-8 347 988
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 664 494**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-7 425 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 425 000**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 425 000
Pantelån	13 664 494
TOTALT	**21 089 494**

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

Bygninger	24 750 000
TOTALT	**24 750 000**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 3620 **Selskapsnavn:** ROSELIA 1 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.

enova

Energiattest



Adresse **Nellikbuen 69, 1617 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279618**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23726963**
Gårdsnummer **203**	Bruksnummer **597**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **164,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **162,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 895 kWh**

Nellikbuen 69, 1617 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nellikbuen 69, 1617 FREDRIKSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 8: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nellikbuen 69

Nabolaget Leie Nord/Østgård - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Hauge skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	6 min 2.8 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	5 min 2.3 km
Glemmen vgs - Lisleby	17 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 2.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Porsche Center Fredrikstad	12 min
Dahles Auto Råbekken	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Årliveien Linje 110, 120	4 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 1 km
Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lisleby	6 min
Coop Extra Stabburveien	14 min

FINN

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

Østfoldhallene	5 min
Apotek 1 Wilbergjordet	21 min
Væstertorvet Vinmonopol	11 min

SPORT

Nøkleby skole	7 min
Konditorveien lekeplass	7 min
SKY Fitness Lisleby	8 min
Sporty24 Fredrikstad	12 min

«Det er flott her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

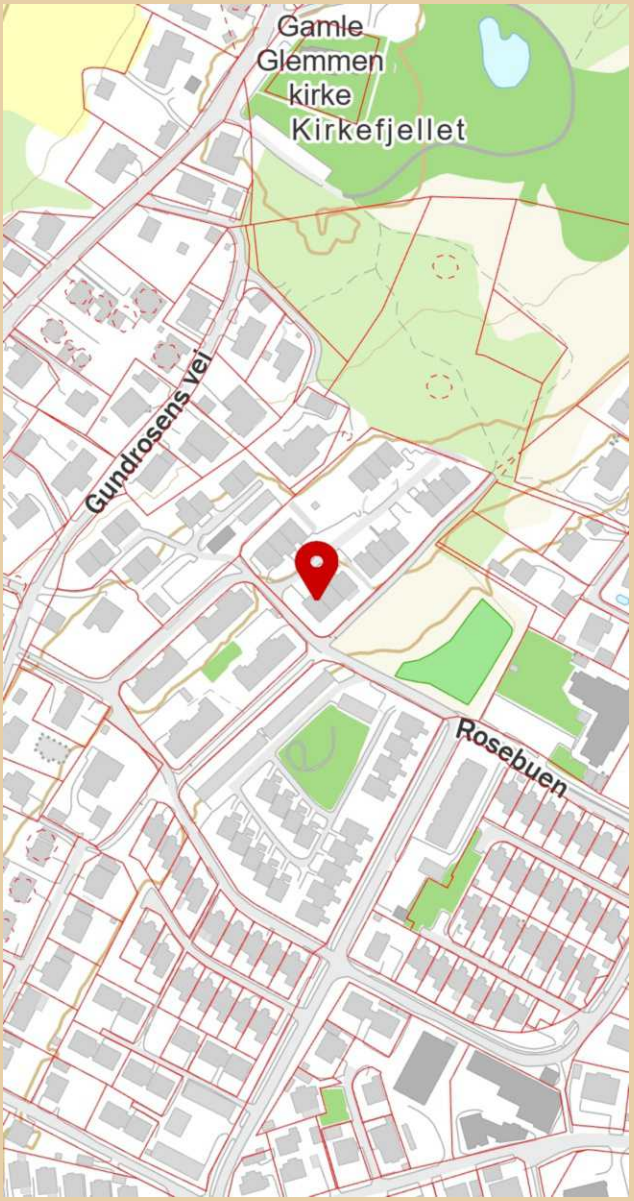
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Nellikbuen 69, 1617 Fredrikstad
Gnr. 203, Bnr. 597, andelsnr. 7 i ROSELIA 1 BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260083

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.
