Nellikbuen 54 A

& HOLMSKAU PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Nellikbuen 54 A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

12

Beliggenhet

17

Eiendommen

26

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Nellikbuen 54 A

Holmskau & Partners v/Caroline presenterer Nellikbuen 54A, en pen, lettstelt og praktisk andelsbolig med fin beliggenhet i et rolig og samtidig sentralt boligområde.

Boligen har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning med godt lysinnslipp og en hyggelig romfølelse. Her får du blant annet en lys og pen stue, et stort soverom og gode oppbevaringsmuligheter med innvendig bod samt to uteboder. Det kan også være mulighet for å etablere et ekstra soverom dersom man har behov for det.

Med uteplass på begge sider av boligen kan du enkelt finne en hyggelig plass gjennom dagen, samtidig som egen inngang direkte fra bakkeplan gir en privat følelse. Parkeringsplassen ligger rett ved inngangsdøren, noe som gjør hverdagen ekstra enkel og praktisk.

Her bor du fredelig og tilbaketrukket, samtidig som både dagligvarebutikk, busstopp og øvrige servicetilbud ligger innen kort avstand. Dette er et godt alternativ for deg som ønsker en lettstelt bolighverdag uten å gi avkall på uteplass, lagringsplass og følelsen av å bo litt for deg selv.

Nellikbuen 54 A

Prisantydning	1 500 000
Fellesgjeld	670 241
Omkostninger	1 000
Fellesutgifter	10 594 pr. mnd.
Bruksareal	67,0 m²
BRA-I	60,0 m²
BRA-E	7,0 m²
Soverom	1
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	3 840 m²
Byggeår	2005





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler /
Daglig Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

&HOLMSKAU
PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg



















Beliggenhet

Nellikbuen 54 har en fin beliggenhet på Roselia/Lisleby, i et etablert og rolig boligområde med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Området består i hovedsak av boligbebyggelse og har en hyggelig, tilbaketrukket atmosfære, samtidig som avstanden til Fredrikstad sentrum er kort.

I nærområdet finnes blant annet dagligvarebutikk, bussholdeplass og ulike servicetilbud, og det er gode forbindelser videre mot sentrum og øvrige deler av Fredrikstad. For den som ønsker å være mindre avhengig av bil, er beliggenheten derfor både praktisk og lettvint.

Lisleby er et veletablert område med nærhet til både skoler, barnehager, fritidstilbud og fine turområder. Samtidig kommer man raskt til Fredrikstad sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester.

Her bor man med andre ord rolig og behagelig, men fortsatt sentralt, en beliggenhet som passer godt for både unge, voksne og eldre som ønsker en enkel hverdag med korte avstander.

Innhold

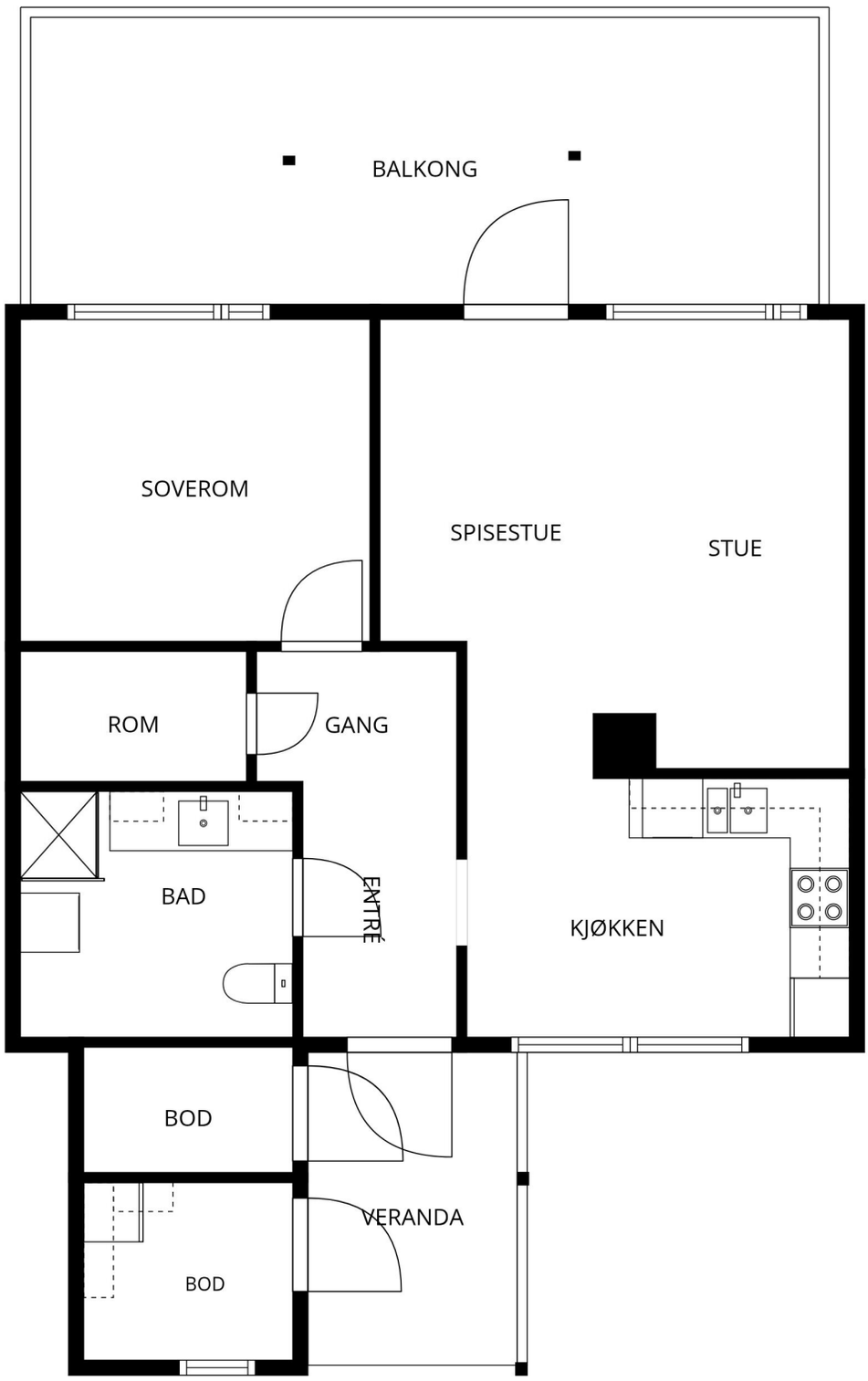
Gang, bad, bod, soverom, kjøkken, stue.

Sportsbod 1, sportsbod 2.

BRA 67,0 m²

BRA-I 60,0 m²

BRA-E 7,0 m²



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Egne notater Nellikbuen 54 A

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 67,0 m²

- BRA-i: 60,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²

I tillegg kommer (terrasse-/balkongareal): m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Bygget er oppført i tradisjonelle konstruksjoner og byggemåter som var vanlige på oppføringstidspunktet. Rapporten omfatter kun leiligheten og forhold som inngår i eiers vedlikeholdsansvar som seksjonseier, normalt alt innenfor leilighetens vegger. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert. Balkonger/terrasser og vinduer er vurdert der det er relevant for enheten. Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedlikeholdsplaner og årsmøtevedtak, da disse kan påvirke fremtidige kostnader og eventuell fellesgjeld. Tilstandsgrader er angitt under de enkelte kontrollpunktene, og interessenter oppfordres til å lese rapporten nøye for best mulig oversikt over boligens tilstand. Et rom eller en bygningsdel kan fungere tilfredsstillende selv om det er gitt TG2.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Alle beboere skal parkere på anvist plass, og ingen andre steder. Dette gjelder alle typer kjøretøy. Parkering langs husveggene eller andre steder utenfor anviste plasser er kun tillatt for av- og påstigning og varelevering.
Dobbeltparkering er forbudt.

Som et midlertidig tiltak, kan beboere benytte gjesteparkeringsplass til kjøretøy nr. 2.
Borettslaget eier 11 gjesteparkeringsplasser, og leier i tillegg 10 plasser. Alle er anvist med skilt og oppmerket med veimaling.
Alle gjesteplasser i borettslaget er tilgjengelig for alle andelseiere.

Borettslagets områder skal ikke benyttes som oppbevaringsplass for kjøretøy som er avskiltet, ødelagt eller av andre grunner ikke lenger benyttes.

Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til store varebiler, campingbiler, tilhengere eller andre kjøretøy som hindrer fremkommelighet, sikt eller er til annen sjenanse.

For å gjøre plass til besøkende, anmoder styret alle som har kjøretøy som sjelden benyttes om å plassere dem på gjesteparkeringsplassene på østsiden av borettslaget, -ned mot Hannestadtunet.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2026, faglært.
Fornyet strømtilførsel til varmtvannsbereder til dagens standard.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Leilighet i 1. etasje.
Våtrom
Etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Etasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall på ca 1,5 cm fall i dusjsonen.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det er etablert en oppkant rundt dusjsonen. Oppkanten begrenser avrenningen av eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av våtromsgulvet til sluket. Det er etablert åpninger nederst i oppkanten som gir lekkasjevann mulighet for avrenning til sluket. Løsningen har imidlertid redusert avrenningskapasitet sammenlignet med et sammenhengende fall mot sluk, og det kan oppstå vannansamling ved en eventuell lekkasje. Løsningen er ikke funksjonstestet.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

Etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, og skjult tettesjikt kan derfor ikke verifiseres. Rommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 2 cm.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Tiltak

- Avviket i høydeforskjell til sluk medfører redusert sikkerhet mot vannansamling. Tett sokkel i dusjhjørnet begrenser samtidig vannets mulighet til å renne til sluket fra øvrige deler av gulvet.

Kjøkken
Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvise avskallinger av ytterste overflatelag på kjøkkeninnredningens skrog. Avskalling medfører at underliggende sponmateriale stedvis er eksponert. Eksponert sponmateriale er mer utsatt for fuktopptak.

Tiltak

- Skadede overflater bør utbedres eller skiftes for å redusere risiko for videre nedbrytning ved fuktpåvirkning.

Tekniske installasjoner
Ventilasjon,TG2

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Det er ikke kjent når filtrene sist ble skiftet. Filtertilstanden ble ikke kontrollert ved befaring, da det ikke ble avklart hvordan aggregatet kunne åpnes for tilgang til filtrene. Filter bør kontrolleres og skiftes ved behov.
Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

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

Byggemåte
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 2005. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, begge med glassfelt. På

boligens bakside, med utgang fra stuen, er det oppført en terrasse av impregnert trevirke, understøttet av støpte søyler. Terrassen er ca. 23 m² og har rekkverk rundt hele terrassen samt levegg på én kortside. Ved inngangsdøren på boligens forside er det en støpt platting på ca. 5 m². Boligen har to utvendige sportsboder. Den ene boden er plassert under trapp og har redusert takhøyde samt støpt gulv. Boden er ca. 2,4 m². Den andre boden har støpt gulv, ubehandlede vegger og gipshimling, og er ca. 4,3 m². Bodene er ikke tilstandsvurdert.

Gulvene er hovedsakelig belagt med laminat. Bad og gang har flislagt gulv. Veggene er hovedsakelig utført med malt strie. På stuen er det en mindre kontrastvegg med tapet, mens veggene i bod er utført med malte gipsplater. Himlingene er utført med malt panel.
Gulv mot grunn er av betong. Boligen er oppført før det ble innført krav til radonforebyggende tiltak i nye bygninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Det er elementpipe. Innvendige dører er utført som hvite fyllingsdører. Selger har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til eventuell forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er ikke registrert synlige tegn til slike forhold ved befaring.

Tomt
Denne tomten er festet.
3840,00 kvm.

Festet tomt
Bortfester: Fredrikstad Kommune.

Kreves samtykke til overdragelse: NEI.
Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke tegninger.

Ferdigattest er gitt 11.03.2005.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med strøm.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Vannledningene er utført i plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er utført i PP-plast. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Det er installert varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Ifølge selgers opplysninger er det ikke utført endringer eller oppgraderinger av det elektriske anlegget etter byggeår, med unntak av tilkoblingen til varmtvannsberederen.
Varmtvannsberederen er endret fra tilkobling via stikkontakt til fast tilkobling. Det foreligger kvittering/dokumentasjon på dette arbeidet. Boligen har røykvarsler og håndslokkeapparat.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 500 000,-
Andel fellesgjeld kr 670 241,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

500,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 181 191,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 670 241,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 10 594,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Lånekostnader (5390,-), kommunale avgifter, eiendomsskatt, revisjon, forretningsførsel, kabel-tv, vaktmestertjenester, snøbrøyting, bygningsforsikring, festeavgift, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 670 241,- pr. 20.08.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
16 647 260,- pr. 01.08.2026.

Lånevilkår fellesgjeld
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.50.09507
Nominell rente (flyt): 5,54 %
Innfrielsesår: 2041
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.08.2026: kr 16 647 260
Andel av saldo: kr 670 241
IN-ordning: Nei

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Borettslaget
Roselia II Borettslag, Orgnr: 986 523 979
Forretningsfører: Solibo AS.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.
Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Forsikring
Eiendommen er forsikret gjennom en fellesforsikring til borettslaget. Innbo må tegnes av hver enkelt andelseier.

Vedtekter og husordensregler
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Hunde- og kattehold begrenses til 2 dyr pr. leilighet. Alle katter i borettslaget skal kastreres. Det er eiers ansvar at husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere. Eier er ansvarlig for skader og annen ulempe husdyr forvolder i borettslaget. Det er båndtvang for hunder hele året i borettslaget.

Regulering
REGULERINGSPLAN FOR ROSELIA, med byggeområder, offentlig trafikkområder og fellesområder som formål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å

gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og

utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Paula Karin Kristiansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Nellikbuen 54 A.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 203, bnr. 593, andelsnr. 9 i Roselia II Borettslag i Fredrikstad. Andelsnummmer: 9.

Vårt oppdragsnummer er 194260086.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,650 % av salgssummen inkl. mva (minimum 39 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 11 200,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 21 000,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 4 150,00
Boligopplysninger forretningsfører: 5 950,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00
Trykkede salgsoppgaver - valgfri - pris varierer: 3 700,00

Vederlag er summert til kr. 109 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer. 5 900,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Tilstandsrapport takstmann - kommer utenom 1,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 6 746,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 116 146,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no / Holmskau & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Nellikbuen 54A

Nabolaget Leie Nord/Østgård - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Gamle Kirkevei 92 Linje 110, 120	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	7 min 2.8 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	6 min 2.4 km
Glemmen vgs - Lisleby	17 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Dahles Auto Råbekken	12 min
Stabburveien 1A	12 min

«Det er flott her.»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

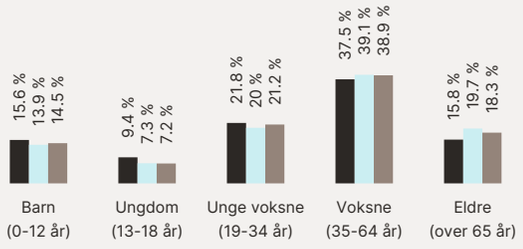
Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leie Nord/Østgård	2 367	1 029
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leie barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 1 km
Hjørgunn barnehage (0-5 år) 98 barn	15 min 1.3 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 45 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby PostNord	6 min 0.6 km
Coop Extra Stabburveien	13 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

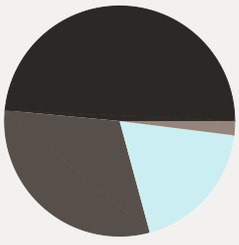
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Nøkleby skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Konditorveien lekeplass Ballspill	7 min 0.6 km
SKY Fitness Lisleby	8 min
Sporty24 Fredrikstad	11 min

Boligmasse



- 49% enebolig
- 19% rekkehus
- 2% blokk
- 31% annet

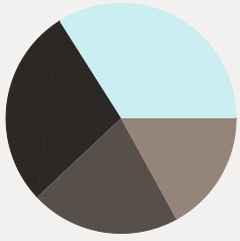
«Kort vei til buss, butikker, skole og barnehage. Stort sett et rolig og trygt nabolag. Lite trafikkstøy. God parkering for beboerne og gjester.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

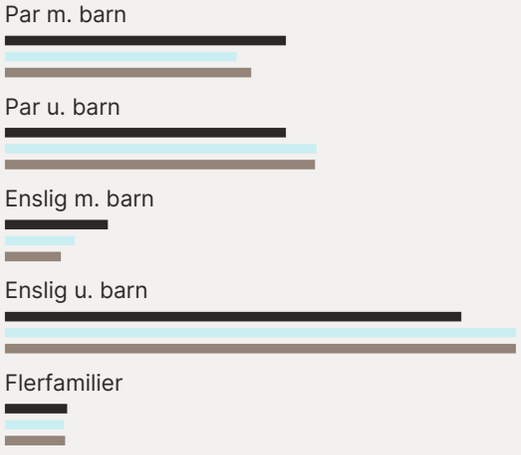
Østfoldhallene	6 min
Apotek 1 Wilbergjordet	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 21% 16-18 år

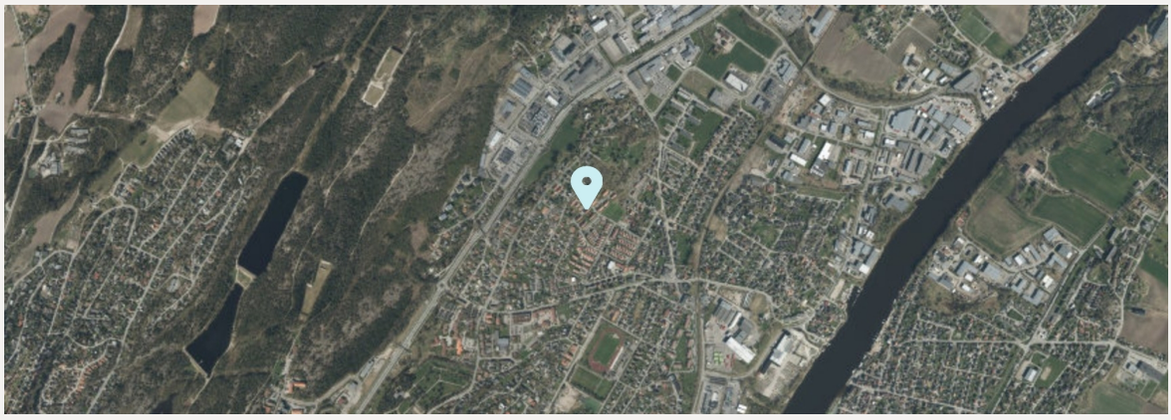
Familiesammensetning

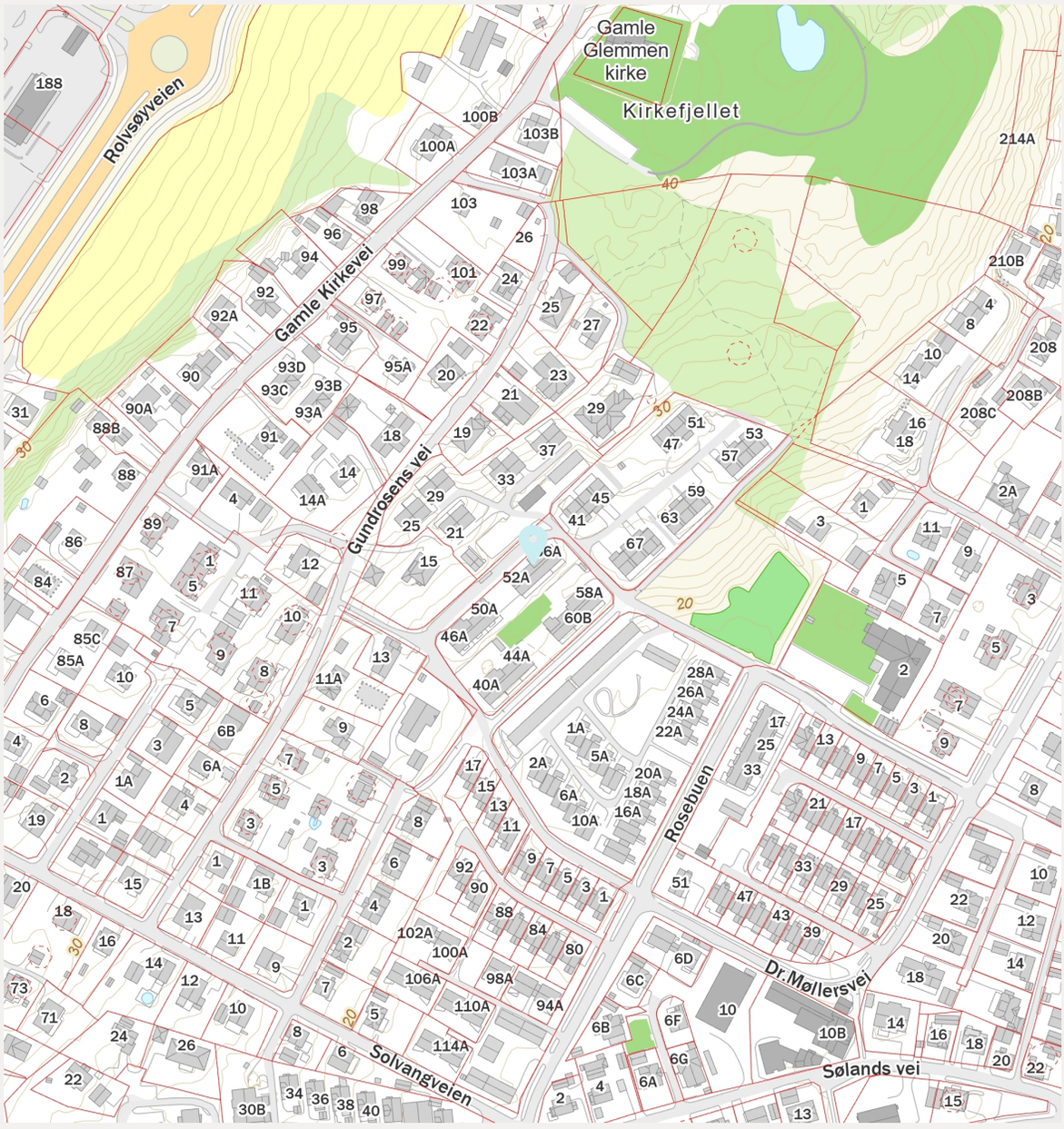


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet i 1. etasje.
Nellikbuen 54 A, 1617 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 203, bnr. 593

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22748-1008 **Referansenummer:** FV1740

Autorisert foretak: Follo Takstkontor AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Einar Stensrud

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.

Follo Takstkontor

Follo Takstkontor AS er et uavhengig takstfirma som leverer takseringstjenester med fokus på kvalitet, faglig integritet og tydelig formidling. Selskapet er sertifisert gjennom Norsk Takst og utfører tilstandsanalyser i henhold til gjeldende standarder.

Firmaet har solid kompetanse innen bygg og eiendom, med bakgrunn fra tømrerfaget kombinert med utdanning fra teknisk fagskole – bygg. Denne kombinasjonen av praktisk erfaring og teoretisk forståelse gir et godt grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og identifisere både synlige og potensielle avvik.

Follo Takstkontor AS legger vekt på grundige befaringer, nøyaktig dokumentasjon og objektive vurderinger. Rapportene utarbeides for å gi et realistisk og etterprøvbart beslutningsgrunnlag for både kjøper, selger og øvrige aktører i eiendomstransaksjoner.

Målet er å levere pålitelige og faglig solide rapporter som bidrar til økt trygghet i bolighandelen.

Rapportansvarlig

Tor Einar Stensrud

Tor Einar Stensrud

Uavhengig Takstingeniør

tor.stensrud@follo-takstkontor.no

900 83 155

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Bygget er oppført i tradisjonelle konstruksjoner og byggemåter som var vanlige på oppføringstidspunktet. Rapporten omfatter kun leiligheten og forhold som inngår i eiers vedlikeholdsansvar som seksjonseier, normalt alt innenfor leilighetens vegger. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert. Balkonger/terrasser og vinduer er vurdert der det er relevant for enheten.

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedlikeholdsplaner og årsmøtevedtak, da disse kan påvirke fremtidige kostnader og eventuell fellesgjeld. Tilstandsgrader er angitt under de enkelte kontrollpunktene, og interessenter oppfordres til å lese rapporten nøye for best mulig oversikt over boligens tilstand. Et rom eller en bygningsdel kan fungere tilfredsstillende selv om det er gitt TG2.

Leilighet i 1. etasje. - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 2005. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, begge med glassfelt.

På boligens bakside, med utgang fra stuen, er det oppført en terrasse av impregnert trevirke, understøttet av støpte søyler. Terrassen er ca. 23 m² og har rekkverk rundt hele terrassen samt levegg på én kortside.

Ved inngangsdøren på boligens forside er det en støpt platting på ca. 5 m².

Boligen har to utvendige sportsboder. Den ene boden er plassert under trapp og har redusert takhøyde samt støpt gulv. Boden er ca. 2,4 m². Den andre boden har støpt gulv, ubehandlede vegger og gipshimling, og er ca. 4,3 m². Bodene er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er hovedsakelig belagt med laminat. Bad og gang har flislagt gulv.

Veggene er hovedsakelig utført med malt strie. På stuen er det en mindre kontrastvegg med tapet, mens veggene i bod er utført med malte gipsplater. Himlingene er utført med malt panel.

Gulv mot grunn er av betong.

Boligen er oppført før det ble innført krav til radonforebyggende tiltak i nye bygninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Det er elementpipe.

Innvendige dører er utført som hvite fyllingsdører.

Selger har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til eventuell forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er ikke registrert synlige tegn til slike forhold ved befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Veggene er flislagt, og himlingen er utført med malt panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 2 cm fra sluk til topp flis ved dør.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, og skjulte deler av tettesjiktet kan derfor ikke verifiseres. Det er montert plastsluk. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 2 cm.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/dusjhjørne, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Det er utført fuktmåling ved hulltaking fra bod. Målingen viste 7,6, og det ble ikke registrert unormale fuktforhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er utført i plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør er utført i PP-plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår.

Det er installert varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter.

Ifølge selgers opplysninger er det ikke utført endringer eller oppgraderinger av det elektriske anlegget etter byggeår, med unntak av tilkoblingen til varmtvannsberederen. Varmtvannsberederen er endret fra tilkobling via stikkontakt til fast tilkobling. Det foreligger kvittering/dokumentasjon på dette arbeidet.

Boligen har røykvarsler og håndslokkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

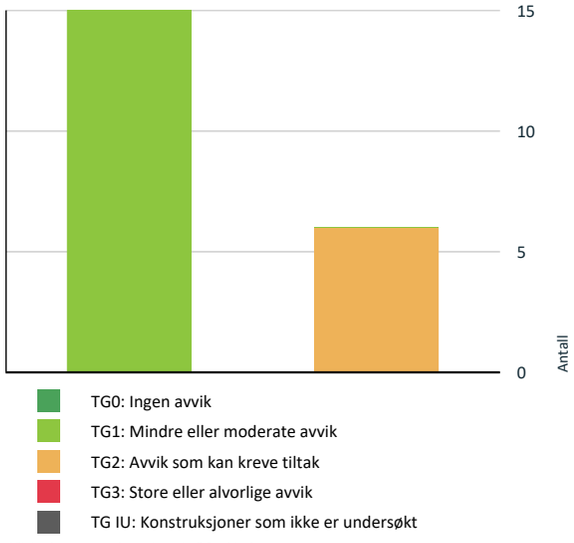
Lovlighet Gå til side

Leilighet i 1. etasje.

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdragsgivers ektefelle og undertegnede er kollegaer i et annet arbeidsforhold. Forholdet er opplyst av hensyn til åpenhet rundt oppdraget. Rapporten er utarbeidet på selvstendig og nøytralt faglig grunnlag, og relasjonen har ikke påvirket de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** 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
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE.

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 2005. Vinduene har tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon. Vinduene er av eldre dato, og utbedring eller utskifting kan bli aktuelt på sikt.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, begge med glassfelt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Ved boligens bakside, med utgang fra stue, er det oppført en terrasse av impregnert trevirke, understøttet av støpte søyler. Terrassen er ca. 23 m² og har rekkverk rundt hele terrassen samt levegg på én kortside. Det er registrert enkelte tørkesprekker i terrassebordene, men for øvrig er det ikke registrert vesentlige avvik.

Ved inngangsdøren på boligens forside er det en støpt platting på ca. 5 m².

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er to utvendige sportsboder. Den ene er plassert under trapp og har noe redusert takhøyde, samt støpt gulv. Boden er ca. 2,4 m². Den andre boden har støpt gulv, ikke kledde vegger og himling av gips, og er ca. 4,3 m². Bodene er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med laminat, med unntak av bad og gang som har flislagt gulv. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger består hovedsakelig av malt strie. På stuen er det en mindre kontrastvegg med tapet, mens vegger i bod er utført med malte gipsplater. Himlinger er utført med malt panel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betong.

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført før det ble innført krav til radonforebyggende tiltak i nye bygninger, og det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Ifølge NGUs nasjonale aktsomhetskart ligger eiendommen i skillet mellom områder klassifisert med høy og usikker radonaktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite fyllingsdører

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke selv bodd i boligen, men kjenner ikke til forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er ikke registrert synlige tegn til slike forhold ved befaring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt panel på innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall på ca 1,5 cm fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det er etablert en oppkant rundt dusjsonen. Oppkanten begrenser avrenningen av eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av våtromsgulvet til sluket. Det er etablert åpninger nederst i oppkanten som gir lekkasjevann mulighet for avrenning til sluket. Løsningen har imidlertid redusert avrenningskapasitet sammenlignet med et sammenhengende fall mot sluk, og det kan oppstå vannansamling ved en eventuell lekkasje. Løsningen er ikke funksjonstestet.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.





ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, og skjult tettesjikt kan derfor ikke verifiseres. Rommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 2 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Avviket i høydeforskjell til sluk medfører redusert sikkerhet mot vannansamling. Tett sokkel i dusjhjørnet begrenser samtidig vannets mulighet til å renne til sluket fra øvrige deler av gulvet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

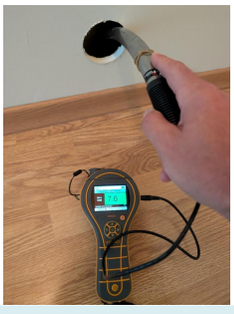
Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7,6.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvise avskallinger av ytterste overflatelag på kjøkkeninnredningens skrog. Avskalling medfører at underliggende sponmateriale stedvis er eksponert. Eksponert sponmateriale er mer utsatt for fuktopptak.

Konsekvens/tiltak

• Skadede overflater bør utbedres eller skiftes for å redusere risiko for videre nedbrytning ved fuktpåvirkning.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Det er ikke kjent når filtrene sist ble skiftet. Filtertilstanden ble ikke kontrollert ved befaring, da det ikke ble avklart hvordan aggregatet kunne åpnes for tilgang til filtrene. Filter bør kontrolleres og skiftes ved behov.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ 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

Ifølge selgers opplysninger er det ikke utført endringer eller oppgraderinger av det elektriske anlegget etter byggeår, med unntak av tilkoblingen til varmtvannsberederen. Varmtvannsberederen er endret fra tilkobling via stikkontakt til fast tilkobling. Det foreligger kvittering/dokumentasjon på dette arbeidet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler, håndslukker

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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

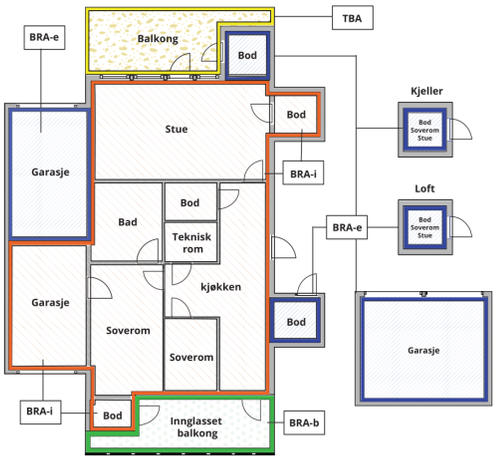
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i 1. etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	60	7		67	
SUM	**60**	**7**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, bod, soverom, kjøkken, stue	Sportsbod 1, sportsbod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmtvannsberederen ble koblet om til fast elektrisk tilkobling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Tor Einar Stensrud	Takstingeniør
	Nina Kristin Kristiansen Smith	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	203	593		0	3840 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Nellikbuen 54 A

Hjemmelshaver

Roselia Ii Borettslag, Østlandske Tomteselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nellikbuen i Fredrikstad. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har nærhet til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Det er gode forbindelser til Fredrikstad sentrum og øvrige deler av byen, både med bil og kollektivtransport. Nærområdet har også tilgang til tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke gjennomgått. Eiendommen er vurdert slik den var ved befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Holmskau & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Nellikbuen 54 A, 1617 FREDRIKSTAD

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nellikbuen 54 A	Nellikbuen 54 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Juli 2026

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Smith, Nina Kristin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fornyet strømtilførsel til varmtvannsbereder til dagens standar.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Installatøren.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69255150

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nina Kristin Kristiansen Smith	**2026-08-18**

Identification

Nina Kristin Kristiansen Smith

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nellikbuen 54A, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/593/0/0

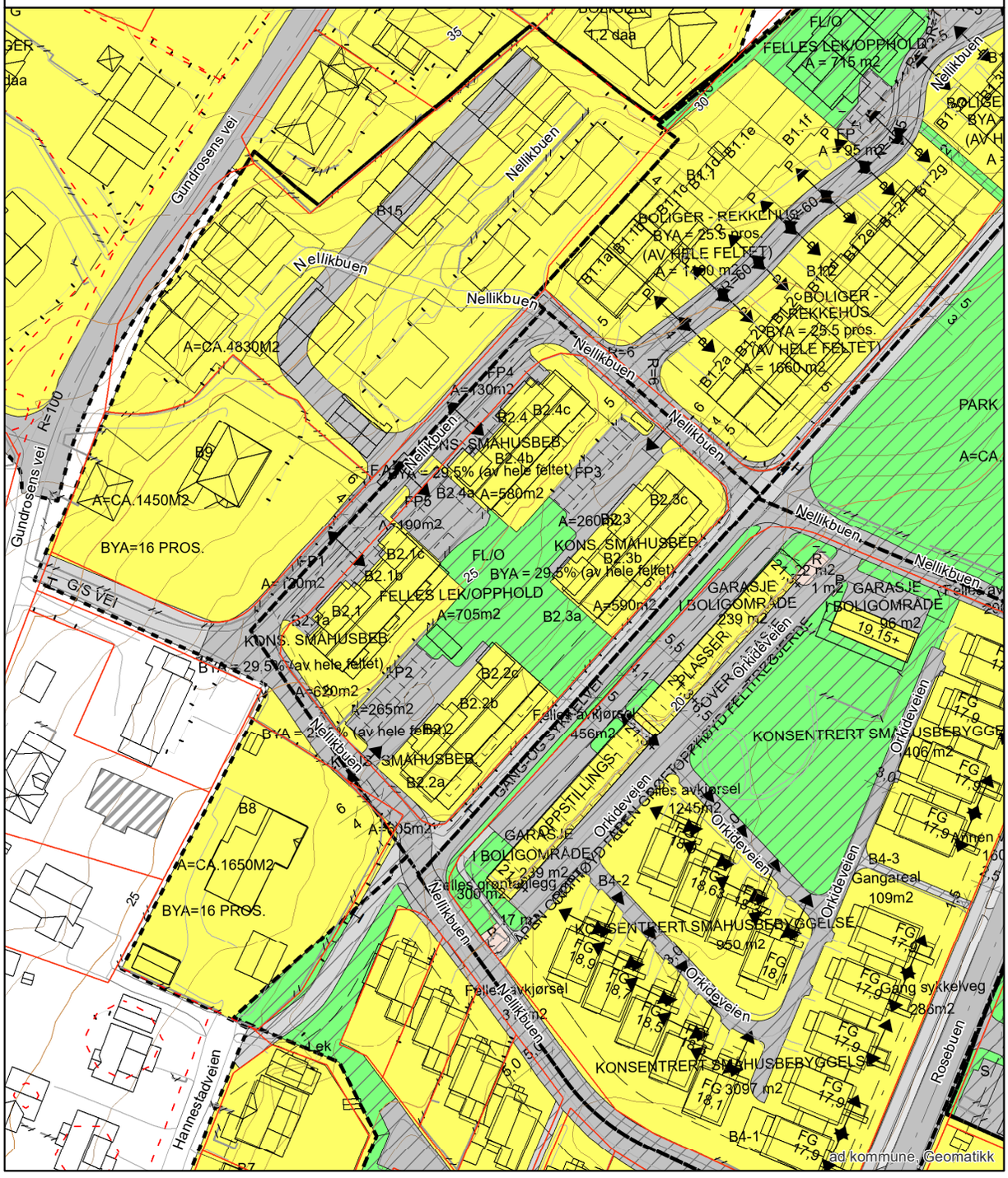
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18

N

Planident: 499
Ikrafttredelsesdato: 27.3.2003
Plannavn: Roselia Felt B2 (bebyggelsesplan)

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nellikbuen 54A, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/593/0/0

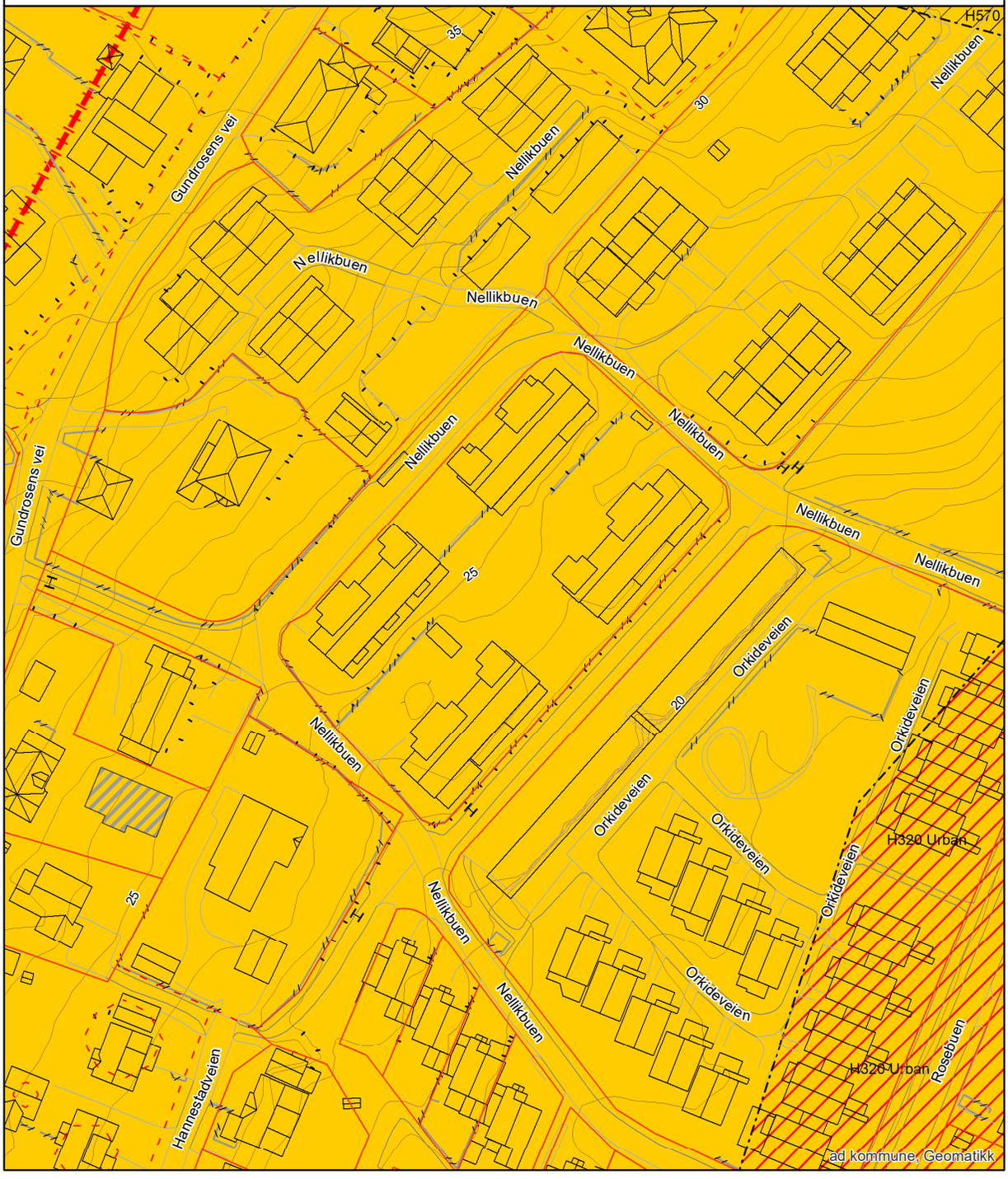
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nellikbuen 54A, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/593/0/0

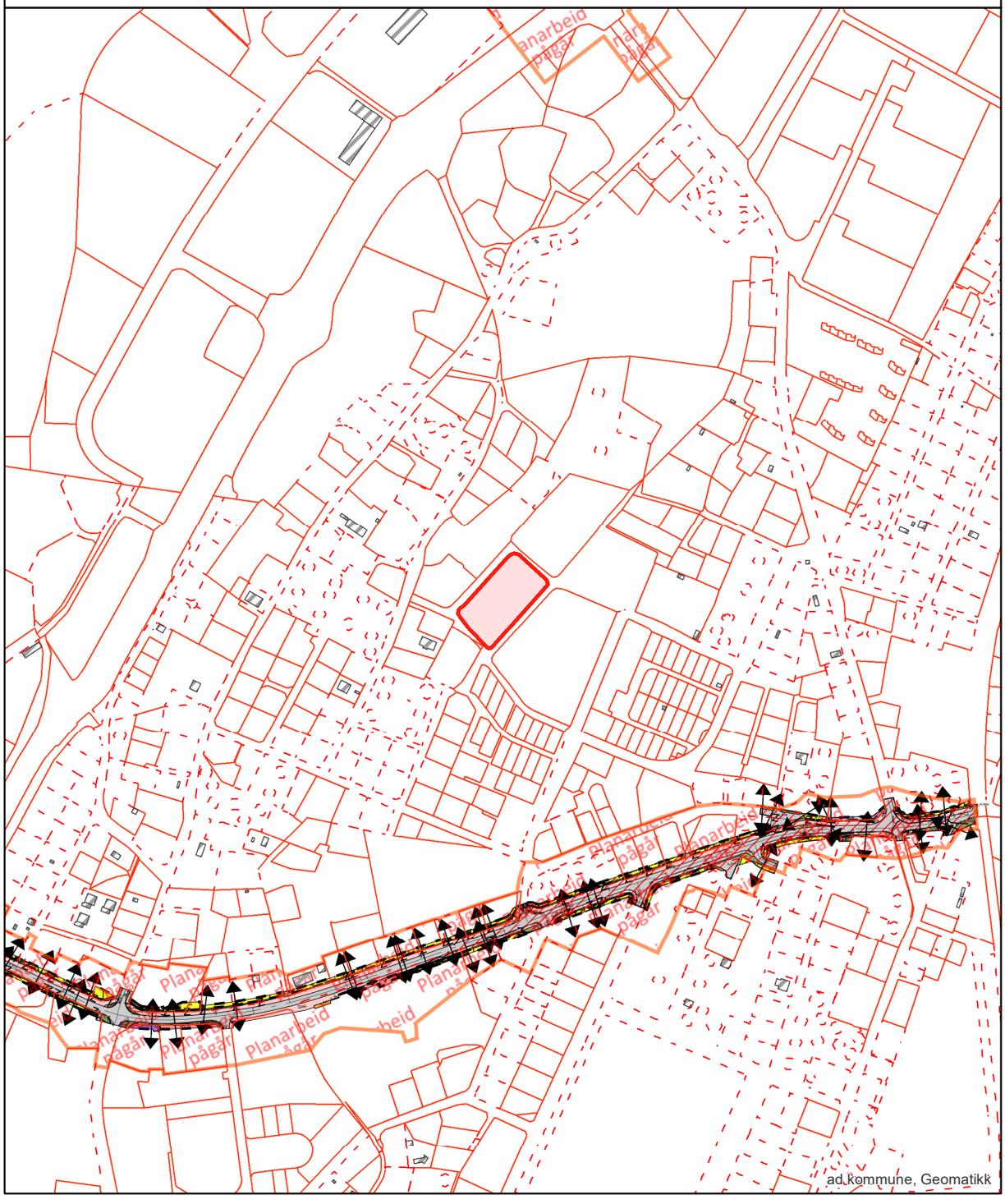
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-18

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nellikbuen 54A, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/593/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nellikbuen 54A, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/593/0/0

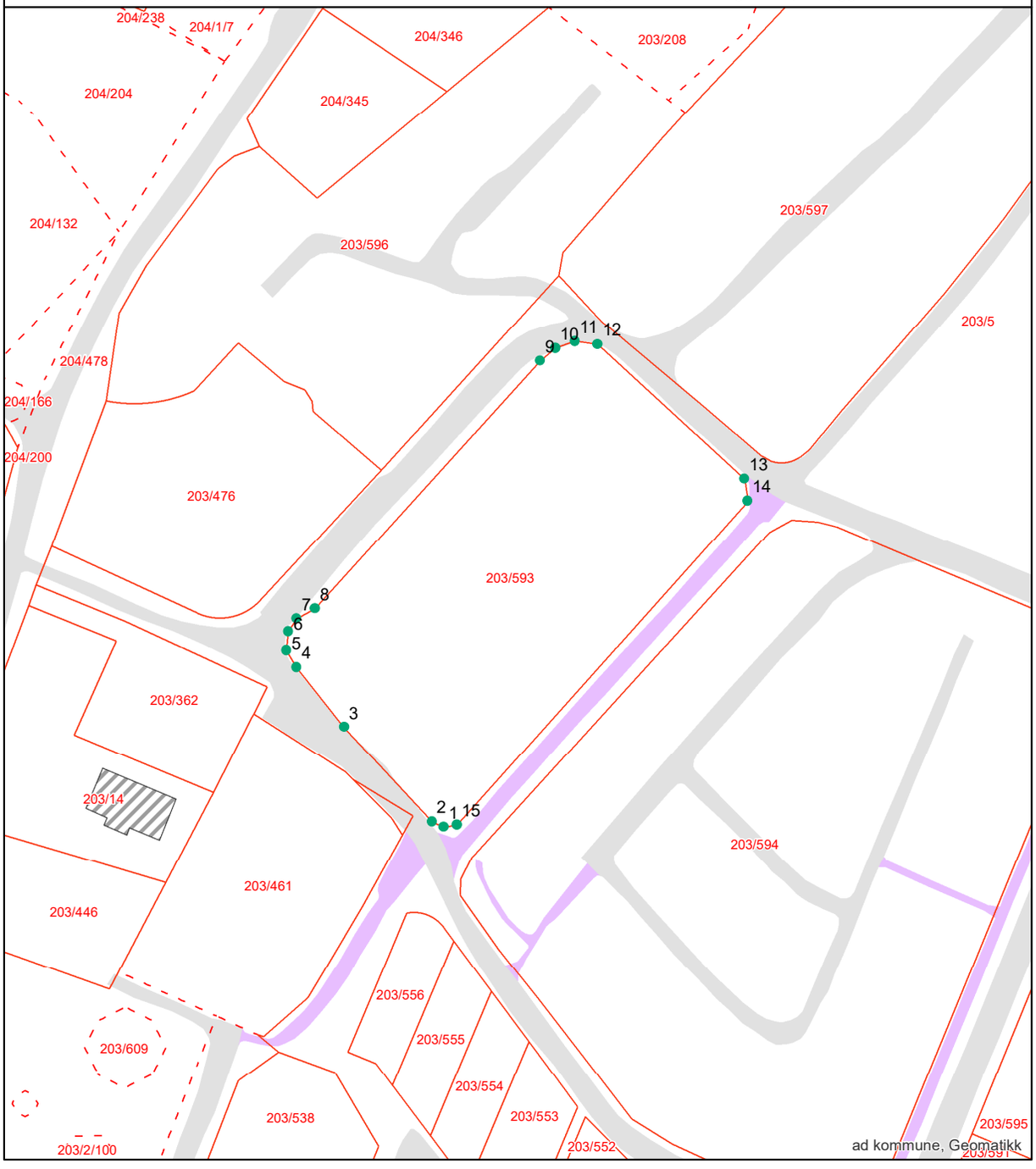
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.8.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3840.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567845.33924	612421.523031	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567846.37858	612419.36187	Ikke spesifisert	23.84	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567863.79781	612403.097417	Ikke spesifisert	14.17	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6567874.92937	612394.335131	Ikke spesifisert	3.57	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567877.98554	612392.50376	Ikke spesifisert	3.51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6567881.47828	612392.84084	Ikke spesifisert	2.79	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6567883.84094	612394.333665	Ikke spesifisert	3.89	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6567885.71371	612397.737345	Ikke spesifisert	61.95	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6567931.5504	612439.363107	Ikke spesifisert	3.64	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6567933.8896	612442.152655	Ikke spesifisert	3.84	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6567935.15051	612445.782168	Ikke spesifisert	4.24	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6567934.61661	612449.985139	Ikke spesifisert	36.87	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6567909.73113	612477.14987	Ikke spesifisert	4.11	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6567905.65595	612477.698323	Ikke spesifisert	80.52	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6567845.77747	612423.93219	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/593/0

Bruksnavn	Roselia - Felt B2	Beregnet areal	3 840.0
Etablert dato	05.11.2004	Historisk oppgitt areal	3 840.2
Oppdatert dato	17.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ØSTLANDSKE TOMTESELSKAP AS	991874496	H - Hjemmelshaver		Volvat terrasse 8	1/1
ROSELIA II BORETTSLAG	986523979	F - Fester		Jens Wilhelmsens gate 3	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	25.06.2008	25.06.2008	418/04	
AF - Annen forretningstype	25.06.2008	25.06.2008	418/04	
DL - Kart- og delingsforretning	05.11.2004			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	14.07.2005	3 840.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23731185	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
23731193	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
23731207	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
23731215	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 23731185: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	414.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	414.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.01.2004	01.09.2004

IG - Igangsettingstillatelse	14.01.2004	01.09.2004
TB - Tatt i bruk	11.03.2005	16.03.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	207.0	0.0	207.0	0.0
H02	3	207.0	0.0	207.0	0.0

Bygning 23731193: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	414.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	414.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.01.2004	01.09.2004
IG - Igangsettingstillatelse	14.01.2004	01.09.2004
TB - Tatt i bruk	11.03.2005	16.03.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	207.0	0.0	207.0	0.0
H02	3	207.0	0.0	207.0	0.0

Bygning 23731207: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	414.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	414.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.01.2004	01.09.2004
IG - Igangsettingstillatelse	14.01.2004	01.09.2004
TB - Tatt i bruk	11.03.2005	16.03.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	207.0	0.0	207.0	0.0
H02	3	207.0	0.0	207.0	0.0

Bygning 23731215: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	414.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	414.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.01.2004	01.09.2004
IG - Igangsettingstillatelse	14.01.2004	01.09.2004
TB - Tatt i bruk	11.03.2005	16.03.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	207.0	0.0	207.0	0.0
H02	3	207.0	0.0	207.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nellikbuen	40A		1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	40B		1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	42A		1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	42B		1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	44A		1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	44B		1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	46A		1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	46B		1617 FREDRIKSTAD

Nellikbuen	48A	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	48B	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	50A	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	50B	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	52A	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	52B	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	54A	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	54B	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	56A	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	56B	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	58A	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	58B	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	60A	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	60B	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	62A	1617 FREDRIKSTAD
Nellikbuen	62B	1617 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE:

PLANBESTEMMELSER TIL:

BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B2, TILHØRENDE "REGULERINGSPLAN FOR ROSELIA".

Planen er datert 04.06.2002 (Sist rev. 03.10.2002)
Bestemmelsene er datert 04.06.2002 (Sist rev._._.__)

Vedtatt av Fredrikstad kommune:	27.03.2003
Under sak nr.:	03/0033

---

§1 AVGRENSNING

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse planbestemmelsene for det området som på plankartet (datert 04.06.2002) 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)
Konsentrert småhusbebyggelse

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 tilleggsbestemmelser 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

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

A. Byggehøyder
Mønehøyden skal ikke overstige 8 m, og gesimshøyden 6 m.

B. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 29,5% 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
All parkering i området skal foregå på fellesareal. Det kreves 1.25 biloppstillings-plasser pr. boenhet. FP1 disponeres av boligene i B2.1, FP2 disponeres av boligene i B2.2, FP3 disponeres av boligene i B2.3, FP4 disponeres av boligene i B2.4, mens FP5 disponeres av boligene i B2.1 og B2.4 i fellesskap.

C. Felles leke-/oppholdsareal
Felles leke-/oppholdsareal er felles for alle boenheter i feltet. Det kreves 30m^2 pr. boenhet.

Roselia II Borettslag

Ordensregler

15.01.2018

1. Ro og orden

Det er den enkelte beboers plikt å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten, slik at det ikke skapes ubehag eller ulemper av noen art for de andre beboerne i borettslaget.

2. Støy

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00 og 07.00.

Oppussingsarbeid og andre aktiviteter som medfører ekstra støy skal ikke forekomme på søndager og helligdager, og ikke mellom kl 21.00 og 07.00 på hverdager. På lørdag kan slike gjøremål utføres mellom kl 09.00 og 18.00.

Aktiviteter og sammenkomster som medfører ekstra støy skal varsles naboene senest to døgn på forhånd. Støynivået skal allikevel holdes innenfor et nivå som anses som sosialt akseptert.

3. Orden utenfor egen leilighet

Det skal være ryddig og holdes orden utenfor egen leilighet, og området skal ikke benyttes som lagringsplass.

Møbler og annet inventar som ikke er i bruk, bordplater, materialer, bildekk, redskaper, utstyr og skrot skal ikke plasseres på verandaer, i inngangspartier, under trappene eller andre synlige steder på borettslagets eiendom.

Andelseieren har selv ansvar for å lagre slike gjenstander innendørs og i boder, eller fjerne det fra borettslagets eiendom.

4. Markiser, persienner, levegger, utebelysning, antenner o.l.

Borettslaget skal på alle måter fremstå pent og ordentlig.

Alt på borettslagets fasade som er ødelagt, opprevet eller på andre måter er skjemmende for naboer og forbipasserende, skal repareres eller fjernes.

Markiser og persienner skal ikke over tid henge skjevt fordi de er ødelagt, og skal ikke støttes opp med provisoriske ordninger.

5. Felles dunker for papir, plast og restavfall

Alle felles dunker for papir, plast og restavfall i borettslaget kan benyttes av alle andelseiere.

Avfall som det ikke er plass til i dunkene skal ikke plasseres i søppelskurene. Andelseiere har selv ansvar for å bringe slikt avfall til offentlig avfallshåndtering.

Esker og annen papp skal brettes og rives i stykker slik at det blir lagt flatpakket i papirdunkene.

6. Hekker og busker

Hekker og busker skal beskjæres i bredde og høyde minst en gang i året. Høyden skal ikke overstige 180 cm.

7. Fjerning av snø og is

Snø og is skal fjernes fra verandaer og inngangspartier for å hindre belastning på bygningsmassen og å hindre skader og ulykker

8. Grilling

Grilling med kull og tennvæske på verandaer og inngangspartier er ikke tillatt. Det kan grilles med gass- eller elektrisk grill.

9. Teppebanking o.l.

Det er forbudt å riste og banke tepper, sengetøy, pledd og lignende fra verandaer, vinduer og trappeoppganger.

10. Foreldre er ansvarlige for barn og ungdoms orden og oppførsel

Foreldre har plikt til å informere barn og ungdom om ordensreglene.

Foreldre er ansvarlige for skader, støy og annen ulempe barn og ungdom eventuelt påfører borettslaget og de enkelte andelseiere.

11. Fotballsparking og andre ballaktiviteter

Det er forbudt å sparke fotball eller å drive med annet ballspill i veibanene og parkeringsplassene i borettslaget. Slike aktiviteter skal foregå innenfor fellesarealer vi deler med de andre borettslagene rundt oss.

12. Dugnader

Alle andelseiere har plikt til å delta når styret innkaller til dugnad for å rydde og vedlikeholde borettslagets fellesarealer.

Pensjonister og beboere som på grunn av sykdom eller annen saklig grunn ikke er i stand til å gjennomføre dugnad, er fritatt fra å delta. Alle oppfordres allikevel til å møte opp for sosialt samvær.

13. Dyrehold

Hunde- og kattehold begrenses til 2 dyr pr. leilighet.

Alle katter i borettslaget skal kastreres.

Det er eiers ansvar at husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere.

Eier er ansvarlig for skader og annen ulempe husdyr forvolder i borettslaget.

Det er båndtvang for hunder hele året i borettslaget.

De som har hund har ansvar for at det ikke etterlates hundemøkk fra disse innenfor borettslagets område.

14. Parkering

Alle beboere skal parkere på anvist plass, og ingen andre steder. Dette gjelder alle typer kjøretøy.

Parkering langs husveggene eller andre steder utenfor anviste plasser er kun tillatt for av- og påstigning og varelevering.

Dobbeltparkering er forbudt.

Som et midlertidig tiltak, kan beboere benytte gjesteparkeringsplass til kjøretøy nr. 2.

Borettslaget eier 11 gjesteparkeringsplasser, og leier i tillegg 10 plasser. Alle er anvist med skilt og oppmerket med veimaling.

Alle gjesteplasser i borettslaget er tilgjengelig for alle andelseiere.

Borettslagets områder skal ikke benyttes som oppbevaringsplass for kjøretøy som er avskiltet, ødelagt eller av andre grunner ikke lenger benyttes.

Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til store varebiler, campingbiler, tilhengere eller andre kjøretøy som hindrer fremkommelighet, sikt eller er til annen sjenanse.

For å gjøre plass til besøkende, anmoder styret alle som har kjøretøy som sjelden benyttes om å plassere dem på gjesteparkeringsplassene på østsiden av borettslaget, -ned mot Hannestadtunet.

15. Bygningsmessige tiltak

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, herunder utvendig beising og maling når styret beslutter at dette skal utføres.

Som en midlertidig ordning, organiserer og bekoster borettslaget vask, beising og maling av hele den utvendige bygningsmassen ved behov.

Andelseiere som ønsker å vedlikeholde egen veranda og inngangsparti utover dette, må selv utføre arbeidet. Synlige områder må ikke avvike fra opprinnelig farge.

Ingen bygningsmessige tiltak er tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret.

I spesielle tilfeller må utbygging godkjennes med minst 2/3 flertall i generalforsamling.

Andelseieren er selv ansvarlig for at bygningsmessige tiltak som blir godkjent av styret utføres i henhold til lover og forskrifter.

Etter at eventuelle bygningsmessige tiltak er utført, kan styret kreve at det blir foretatt besiktigelse og etterkontroll av fagperson. Kostnader i forbindelse med dette betales av andelseieren.

Styret kan pålegge omgjøring eller fjerning av bygningsmessige tiltak som er gjennomført uten godkjenning fra styret eller som er utført i strid med lover og forskrifter. Kostnader i forbindelse med dette betales av andelseieren.

16. Klager og uoverensstemmelser presenteres skriftlig til styret

Klager, uoverensstemmelser og andre henvendelser skal presenteres skriftlig til styret i borettslaget.

17. Konsekvenser ved mislighold

Andelseiers brudd på sine plikter overfor borettslaget blir betraktet som mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt både inne og ute, rot og lagring utenfor leiligheten, gjentatt feilaktig parkering, oppførsel til plage eller sjenanse for borettslagets øvrige andelseiere, ulovlig bruk eller overlating av andelsleiligheter m.m.

Oppsummert anses ethvert brudd på borettslagets ordensregler, vedtekter og lover som mislighold.

Hvis en andelseier misligholder sine plikter, kan borettslaget etter skriftlig advarsel pålegge vedkommende å selge sin andelsleilighet jf. vedtekter for Roselia II Borettslag § 8 og borettslagsloven § 5-22.

Ordensreglene i dette dokumentet er basert på vedtekter for Roselia II Borettslag og borettslagsloven (Lov om burettslag).

Styret har rett og plikt til enhver tid å sørge for at ordensreglene blir fulgt. Styret skal lede borettslaget i samsvar med relevante lover, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lover eller vedtekter er lagt til andre organer.

For utdyping i forbindelse med ordensreglene, vises til mer detaljerte regler som foreligger hos styret.

Ved eventuelle uoverensstemmelser mellom andelseiere og styret, er det vedtekter for Roselia II Borettslag, borettslagsloven og eventuelle andre relevante offisielle lover og regler som vil være gjeldende.

Med vennlig hilsen
Styret i Roselia II Borettslag

15.01.2018

Sign.

Tore Chr. Klemetsen	Thorbjørn Hasselgård	Eva Helen Hanstad
Styreleder	*Styremedlem*	*Styremedlem*

Vedtekter for Roselia II Borettslag

organisasjonsnummer 986 523 979

vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret på ordinær generalforsamling 11.04.2025

§ 1 Formål
Roselia II 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. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS som har forretningskontor i Fredrikstad Kommune

§ 3 Andeler og andelseiere
Borettslaget har 24 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 2.400,-

§ 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.

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.

Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og hybridbil.
Laderetten gir følgende rettigheter for deg som andelseier i borettslaget. Dersom du disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget har du med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytningen til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

§ 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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Roselia II Borettslag
7. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Roselia II Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **07.04.2026**
Tidspunkt: **17:00**
Sted: **Møterom Solibo: Jens Wilhelmsensgt. 3, Kråkerøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Lene Iren Finstad	På valg:	2027
Styremedlem	Julie Dahlby Hansen	På valg:	2026
Styremedlem	Hanne Kristin Aune	På valg:	2026

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	info@solibo.no
Fakturadresse post:	Roselia II Borettslag c/o Solibo AS Jens Wilhelmsens gate 3 1671 Kråkerøy

Det oppfordres til å benytte EHF ved sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	Solibo AS
Telefon:	+47 21 08 05 25

Revisor

Navn:	Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Storebrand Forsikring AS
Polisenummer:	1303628

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har fungert veldig bra, og har hatt løpende kontakt gjennom hele perioden. Vi har gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom , samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører i Solibo.

Vi har ferdigstilt påbegynt vedlikehold, som vi arvet etter forrige styre, og vi har ferdigstilt planlagt vedlikehold denne perioden.

Styret overvåker nøye nødvendig vedlikeholdsbehov, og gjør eventuelt nødvendige tiltak vedrørende dette løpende.

Vi har nå foretatt befaring av tak på bygningene og vi har fått inn anbud på vask og vedlikehold. Dette ligger i budsjettet for i år og vi håper å få utført det i løpet av året.

Økonomi

Økonomien er tilfredsstillende, men vi skal fremdeles være klar over at vedlikeholdsbehovet melder seg etter hvert som årene går. Utfordringene er de samme for borettslaget som for oss privat, alle kostnader stiger. Dette stiller krav til nøye kostnadskontroll og oppfølging fremover.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Miljø

Borettslaget forurenser ikke det indre/ytre miljø. Håndtering av avfall gjøres i tråd med Fredrikstad kommunes retningslinjer.

Fredrikstad , 9/3-2026

For styret

Lene Finstad

Styreleder

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Roselia II Borettslag

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1	1 370 208	1 205 376	1 364 823	1 551 047
Innkrevd lånekostnader	1	1 672 512	1 672 512	1 671 833	1 588 881
Annen inntekt - salg av henger		0	7 000	0	0
Sum inntekter		**3 042 720**	**2 884 888**	**3 036 656**	**3 139 928**
Kostnader					
Styrehonorar	2	70 000	55 000	70 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	2	9 870	7 755	9 000	7 800
Gatelys		5 820	5 654	7 000	7 000
Avsetning vedlikeholdsfond		10 000	10 000	10 000	15 000
Drift og vedlikehold	3	415 536	182 563	150 000	250 000
Drift og vedlikehold ventilasjon		10 776	14 166	50 000	50 000
Snøbrøyting/gressklipping		24 006	17 995	40 000	40 000
Vaktmester		85 000	81 750	84 800	89 000
TV / Bredbånd avgift		136 032	130 272	137 500	145 000
Forsikringer		95 712	119 496	133 500	106 000
Kommunale avgifter		403 752	380 607	443 500	469 600
Festeavgift		143 037	107 752	144 600	144 600
Eiendomsskatt		64 768	64 768	64 800	64 800
Revisjonshonorar		9 146	8 670	9 150	9 450
Forretningsførerhonorar		62 382	60 272	62 400	65 255
Leie P-plasser		0	0	0	10 000
Andre driftskostnader	4	22 775	44 204	40 000	40 000
Sum kostnader		**1 568 611**	**1 290 923**	**1 456 250**	**1 568 505**
Driftsresultat		**1 474 109**	**1 593 965**	**1 580 406**	**1 571 423**
Renteinntekter		48 938	52 438	25 000	10 000
Kundeutbytte Gjensidige		0	10 932	5 000	4 000
Rentekostnader		-937 897	-1 000 053	-966 380	-843 129
Resultat av finansposter		**-888 958**	**-936 682**	**-936 380**	**-829 129**
Årsresultat		**585 150**	**657 283**	**644 026**	**742 294**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	585 150	657 283		

Roselia II Borettslag — Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6,8	34 000 000	34 000 000
Søppelskur	6	44 000	44 000
Sum anleggsmidler		**34 044 000**	**34 044 000**
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		136 449	119 073
Andre kortsiktige fordringer		0	10 932
Sum fordringer		**136 449**	**130 005**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		1 161 769	1 248 238
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 161 769**	**1 248 238**
Sum eiendeler		**35 342 218**	**35 422 243**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	5	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Annen egenkapital	5	7 773 878	7 188 727
Sum opptjent egenkapital		**7 773 878**	**7 188 727**
Sum egenkapital		**7 776 278**	**7 191 127**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond	5	150 000	140 000
Sum avsetning for forpliktelser		**150 000**	**140 000**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7,8	17 016 055	17 696 624
Borettsinnskudd	6,8	10 280 000	10 280 000
Sum langsiktig gjeld		**27 296 055**	**27 976 624**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 056	20 679
Leverandørgjeld		103 418	84 672
Påløpte renter		4 699	5 357
Annen kortsiktig gjeld		712	3 784
Sum kortsiktig gjeld		**119 885**	**114 492**
Sum gjeld		**27 565 941**	**28 231 116**
Sum egenkapital og gjeld		**35 342 218**	**35 422 243**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 9.mars 2026

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for fjoråret.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	**2025**	**2024**
Lønn/honorar	70 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	7 755
Sum	**79 870**	**62 755**

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 3 - Drift og Vedlikehold	**2025**
Egenandel	12 000
Terrassebeis, maling og grunning	2 014
Byttet 4 stk. vinduer inkl. leie lift	168 234
Vask + maling 4 sør vegger	155 060
Arbeid, leie stillas og levert avfall	51 258
Utbedret råteskader	26 970
Sum drift og vedlikehold	**415 536**

Note nr. 4 - Andre Driftskostnader	**2025**
Medlemskap Huseiernes Landsforbund	2 200
Styreportal	2 425
Postkasse- skilt	199
Kopier og porto	2 200
Brukerrettigheter Finago, OCR-Gebyr, forh.varsel	12 446
Bankgebyr etc.	3 304
Sum andre driftskostnader	**22 775**

Note nr. 5 - Disponible midler/Egenkapital

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01.	**1 263 752**	**1 280 888**
Endringer		
Årets resultat	585 150	657 283
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	680 569	640 419
Fradrag for oppsatt søppelskur	0	44 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold	10 000	10 000
Disponible midler pr. 31.12.	**1 178 333**	**1 263 752**
Avsetning til fremtidig vedlikehold	150 000	140 000
Annen egenkapital		
Andelskapital (24 andeler)	2 400	2 400
Egenkapital pr. 01.01.	7 191 128	6 533 845
Årets resultat	585 150	657 283
Egenkapital pr. 31.12.	**7 776 278**	**7 191 128**

Note nr. 6 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet for kr. 34.000.000,-.
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.
Søppelskur er anskaffet i år 2024 for kr. 44.000,-
Bygninger er finansiert på følgende måte:

Lån i Nordea	23 720 000
Innskudd fra beboerne	10 280 000
Sum	**34 000 000**

Note nr. 7 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i DnB Bank ASA, refinansiert tidligere lån i DnB opptatt i 2020

	2025	**2024**
Gjeld 01.01.	17 696 624	18 337 043
Avdrag	680 569	640 419
Gjeld 31.12.	**17 016 055**	**17 696 624**

Lånets betingelser	19 795 000	Annuitetslån med 19 års løpetid Flytende rente. Rentesats pr. 31.12. - 5,04 % For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Borettslaget har 24 andelseiere.
Leilighetstype A (8 stk.) har hver kr. 685.058,- i restgjeld pr. 31.12.
Leilighetstype B (16 stk.) har hver kr. 720.974,- i restgjeld pr. 31.12.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	**12 879 129**	**13 907 118**

Note nr. 8 - Pantstillelser

	2025	**2024**
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant	**27 296 055**	**27 976 624**

Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:

Tomter og bygninger	34 000 000	34 000 000
Sum	**34 000 000**	**34 000 000**
Pantobligasjonenes pålydende	**40 280 000**	**40 280 000**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Roselia Ii Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Roselia Ii Borettslag som viser et overskudd på kr 585 150. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap 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 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 10.03.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 10. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.03.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 55.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Julie Dahlby Hansen stiller til gjenvalg som styremedlem for **2** år
Hanne Aune stiller til gjenvalg som styremedlem for **2** år

NOTATER:

NOTATER:

NOTATER:

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I ROSELIA II BORETTSLAG

Møtedato:	tirsdag, 7. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Møterom Solibo, Jens Wilhelmsensgt. 3, Kråkerøy

Forretningsfører Solibo ble representert ved Elisabeth S. Farstad

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Elisabeth S. Farstad** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Elisabeth S. Farstad** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Merete-Amalie Wergeland-Moe og Gunni Marie Pettersen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

7 andelseiere

1 fullmakt

Totalt **8** stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 55.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av to styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for **2** år, ble **Julie Dahlby Hansen** foreslått

Som styremedlem for **2** år, ble **Hanne Kristin Aune** foreslått

Vedtak:

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Lene Iren Finstad	På valg:	2027
Styremedlem:	Julie Dahlby Hansen	På valg:	2028
Styremedlem:	Hanne Kristin Aune	På valg:	2028

Møtet ble hevet kl. 17:15

Protokollen signeres av:

Møteleder:
Elisabeth S. Farstad /s/

Protokollfører:
Elisabeth S. Farstad /s/

Protokollvitne:
Merete Wergeland /s/

Protokollvitne:
Gunni Pettersen /s/

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

N810	Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Navn	SOSI-kode	Nasjonal	Flatesymbol	Flatefarge RGB	Flatefarge CMYK
Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse	1100			255,204,0	0,20,100,0
Fritidsbebyggelse	1120			255,255,0	0,0,100,0
Forretningsgårder, bebyggelse for allmennyttige formål	1130			255,204,178	0,20,30,0
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	1140			255,255,0	0,0,100,0
Bebyggelse for idrett, kultur og underholdning	1150				
Bebyggelse for industri, håndverksvirksomhet og lagring	1160				
Fritidsbebyggelse	1161			170,204,0	33,0,100,0
Fritidsbebyggelse, frittliggende	1162			170,204,0	33,0,100,0
Fritidsbebyggelse, konsentrert	1163			170,204,0	33,0,100,0
Fritidsbebyggelse, annen	1164				
Kombinert bebyggelse og anlegg	1165				
Kombinert bebyggelse og anlegg	1166	Kombinertformål	153,0,0	153,0,0	0,100,100,0
Kjøreanlegg	1170	Kjøreanlegg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Parkeringsplass	1171	Parkeringsplass	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Anlegg offentlig eller privat tjenesteyting	1180				
Idrettsanlegg	1181	Idrettsanlegg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Turveg, turdrag	1182	Turveg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Forretningsbygg	1183	Forretningsbygg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kontorbygg og liknende	1184	Kontorbygg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Samfunnshus	1185	Samfunnshus	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1186	Offentlig/privat tjenesteyting	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Hotell	1187	Hotell	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Restaurant	1188	Restaurant	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Utested	1189	Utested	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Campingplass	1190	Campingplass	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Bebyggelse og anlegg for reindrift	1191	Bebyggelse og anlegg for reindrift	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Naust	1192	Naust	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Småbåthavn	1193	Småbåthavn	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Utfyllingsområde	1194	Utfyllingsområde	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Bebyggelse og anlegg for næringsvirksomhet	1195	Bebyggelse og anlegg for næringsvirksomhet	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Annen bebyggelse og anlegg	1199				
Gravplass	1200	Gravplass	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Urnelund	1201	Urnelund	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kirke	1202	Kirke	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kapell	1203	Kapell	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Bedehus/menighetshus/forsamlingshus	1204	Bedehus/menighetshus/forsamlingshus	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Krem	1205	Krem	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Moské	1206	Moské	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Synagoge	1207	Synagoge	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Buddhistisk tempel	1208	Buddhistisk tempel	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Hindutempel	1209	Hindutempel	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Andre trossamfunn og livssynsbygg	1219	Andre trossamfunn og livssynsbygg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Offentlig eller privat kontor	1220	Offentlig/privat kontor	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Forskningsinstitusjon	1221	Forskningsinstitusjon	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Undervisning	1222	Undervisning	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Barnehage	1223	Barnehage	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Grunnskole	1224	Grunnskole	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Videregående skole	1225	Videregående skole	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Universitet og høgskole	1226	Universitet og høgskole	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Undervisning, annen spesifisert undervisning og anlegg	1229	Undervisning, annen spesifisert undervisning og anlegg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Sykehus	1230	Sykehus	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Sykehjem	1231	Sykehjem	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Helsestasjon	1232	Helsestasjon	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Andre typer helsegivende og omsorgsbygg	1239	Andre typer helsegivende og omsorgsbygg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Fengsel	1240	Fengsel	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Politistasjon	1241	Politistasjon	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lensmannskontor	1242	Lensmannskontor	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Brannstasjon	1243	Brannstasjon	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Sivilforsvarsanlegg	1244	Sivilforsvarsanlegg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Tollbod	1245	Tollbod	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Rettsvesen, kriminalomsorg	1249	Rettsvesen, kriminalomsorg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Renseanlegg	1250	Renseanlegg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Vannverk	1251	Vannverk	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftstasjon	1252	Kraftstasjon	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Bensinstasjon	1253	Bensinstasjon	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Gassverksvirksomhet	1254	Gassverksvirksomhet	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Fiskeri, virksomhet knyttet til	1260	Fiskeri, virksomhet knyttet til	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Fiskeoppdrett	1261	Fiskeoppdrett	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Fiskemottak	1262	Fiskemottak	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Fiskeindustri	1263	Fiskeindustri	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Næringsmiddelindustri	1264	Næringsmiddelindustri	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Næringsmiddelindustri, annen spesifisert	1269	Næringsmiddelindustri, annen spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Industri	1270	Industri	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Bergverksdrift	1271	Bergverksdrift	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Steinbrudd og steinknusing	1272	Steinbrudd og steinknusing	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Pukkverk	1273	Pukkverk	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Grustak	1274	Grustak	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Industri, lagring og forretningsbygg	1280	Industri, lagring og forretningsbygg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning for matvarer	1281	Lagerbygning for matvarer	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning, grunnstoffer	1282	Lagerbygning, grunnstoffer	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning for kjemiske	1283	Lagerbygning for kjemiske	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning	1284	Lagerbygning	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning for tekstiler	1285	Lagerbygning for tekstiler	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning for metaller	1286	Lagerbygning for metaller	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning for maskiner	1287	Lagerbygning for maskiner	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning for transportmidler	1288	Lagerbygning for transportmidler	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning for møbler	1289	Lagerbygning for møbler	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning for papir, papp og trevarer	1290	Lagerbygning for papir, papp og trevarer	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning for andre varer	1291	Lagerbygning for andre varer	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning, annen spesifisert	1292	Lagerbygning, annen spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Lagerbygning, ikke spesifisert	1293	Lagerbygning, ikke spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kontor	1294	Kontor	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Bensinstasjon	1295	Bensinstasjon	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Gassverksvirksomhet	1296	Gassverksvirksomhet	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Industri, lagring og forretningsbygg	1297	Industri, lagring og forretningsbygg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kombinert bebyggelse og anlegg for næringsvirksomhet	1298	Kombinert bebyggelse og anlegg for næringsvirksomhet	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Annen industri, lagring og forretningsbygg	1299	Annen industri, lagring og forretningsbygg	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftstasjon	1300	Kraftstasjon	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftstasjon, vannkraft	1301	Kraftstasjon, vannkraft	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftstasjon, termisk	1302	Kraftstasjon, termisk	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftstasjon, vind	1303	Kraftstasjon, vind	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftstasjon, annen spesifisert	1309	Kraftstasjon, annen spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Transformatorstasjon	1310	Transformatorstasjon	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning	1311	Kraftledning	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning	1312	Kraftledning, luftledning	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel	1313	Kraftledning, jordkabel	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel	1314	Kraftledning, sjøkabel	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, annen spesifisert	1319	Kraftledning, annen spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, ikke spesifisert	1320	Kraftledning, ikke spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, 22 kV	1321	Kraftledning, luftledning, 22 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, 33 kV	1322	Kraftledning, luftledning, 33 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, 66 kV	1323	Kraftledning, luftledning, 66 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, 132 kV	1324	Kraftledning, luftledning, 132 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, 300 kV	1325	Kraftledning, luftledning, 300 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, 420 kV	1326	Kraftledning, luftledning, 420 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, 500 kV	1327	Kraftledning, luftledning, 500 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, 750 kV	1328	Kraftledning, luftledning, 750 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, 1000 kV	1329	Kraftledning, luftledning, 1000 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, annen spesifisert	1330	Kraftledning, luftledning, annen spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning, ikke spesifisert	1331	Kraftledning, luftledning, ikke spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel	1332	Kraftledning, jordkabel	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, 22 kV	1333	Kraftledning, jordkabel, 22 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, 33 kV	1334	Kraftledning, jordkabel, 33 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, 66 kV	1335	Kraftledning, jordkabel, 66 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, 132 kV	1336	Kraftledning, jordkabel, 132 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, 300 kV	1337	Kraftledning, jordkabel, 300 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, 420 kV	1338	Kraftledning, jordkabel, 420 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, 500 kV	1339	Kraftledning, jordkabel, 500 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, 750 kV	1340	Kraftledning, jordkabel, 750 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, 1000 kV	1341	Kraftledning, jordkabel, 1000 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, annen spesifisert	1342	Kraftledning, jordkabel, annen spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, jordkabel, ikke spesifisert	1343	Kraftledning, jordkabel, ikke spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel	1344	Kraftledning, sjøkabel	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, 22 kV	1345	Kraftledning, sjøkabel, 22 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, 33 kV	1346	Kraftledning, sjøkabel, 33 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, 66 kV	1347	Kraftledning, sjøkabel, 66 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, 132 kV	1348	Kraftledning, sjøkabel, 132 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, 300 kV	1349	Kraftledning, sjøkabel, 300 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, 420 kV	1350	Kraftledning, sjøkabel, 420 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, 500 kV	1351	Kraftledning, sjøkabel, 500 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, 750 kV	1352	Kraftledning, sjøkabel, 750 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, 1000 kV	1353	Kraftledning, sjøkabel, 1000 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, annen spesifisert	1354	Kraftledning, sjøkabel, annen spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, sjøkabel, ikke spesifisert	1355	Kraftledning, sjøkabel, ikke spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel	1356	Kraftledning, luftledning og sjøkabel	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 22 kV	1357	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 22 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 33 kV	1358	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 33 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 66 kV	1359	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 66 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 132 kV	1360	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 132 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 300 kV	1361	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 300 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 420 kV	1362	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 420 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 500 kV	1363	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 500 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 750 kV	1364	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 750 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 1000 kV	1365	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, 1000 kV	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, annen spesifisert	1366	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, annen spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, ikke spesifisert	1367	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, ikke spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, annen spesifisert	1368	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, annen spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0
Kraftledning, luftledning og sjøkabel, ikke spesifisert	1369	Kraftledning, luftledning og sjøkabel, ikke spesifisert	0,0,0,0	255,255,255	0,0,0,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Navn	SOSI-kode	Nasjonal	Flatefarge Hex	Flatefarge RGB	Flatefarge CMYK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2000				
Samferdselsanlegg og tekniske installasjoner, unntatt	2001				
Veg	2010				
Gatetorg	2011				
Fortau	2012				
Torg	2013				
Gang- og sykkelveg	2014				
Gangveg	2015				
Gang- og sykkelveg	2016				
Sykkelveg/gangfelt	2017				
Annen vegareal, skrivebeskrivelse	2019				
Annen vegareal, gatetorg	2020				
Annen vegareal, gatetorg	2021				
Annen vegareal, gatetorg	2022				
Fortau	2023				
Torg	2024				
Gang- og sykkelveg	2025				
Gangveg	2026				
Sykkelveg/gangfelt	2027				
Annen vegareal, skrivebeskrivelse	2029				
Annen vegareal, gatetorg	2030				
Annen vegareal, gatetorg	2031				
Luftfart	2040				
Luftfart, vanlig/ubestemt	2041				
Luftfart, flyplass	2042				
Luftfart, helikopterlandingsplass	2043				
Luftfart, helikopterlandingsplass	2044				
Luftfart, annen spesifisert	2049				
Bane	2060				
Bane	2061				
Banestasjon	2062				
Togstopp	2063				
Godsterminal for tog	2064				
Rangerbane for tog	2065				
Togvedlikeholdsanlegg	2066				
Bane, vanlig/ubestemt	2067				
Bane, skrivebeskrivelse	2069				
Bane, skrivebeskrivelse	2070				
Bane, skrivebeskrivelse	2071				
Bane, skrivebeskrivelse	2072				
Bane, skrivebeskrivelse	2073				
Bane, skrivebeskrivelse	2074				
Bane, skrivebeskrivelse	2075				
Bane, skrivebeskrivelse	2076				
Bane, skrivebeskrivelse	2077				
Bane, skrivebeskrivelse	2078				
Bane, skrivebeskrivelse	2079				
Bane, skrivebeskrivelse	2080				
Bane, skrivebeskrivelse	2081				
Bane, skrivebeskrivelse	2082				
Bane, skrivebeskrivelse	2083				
Bane, skrivebeskrivelse	2084				
Bane, skrivebeskrivelse	2085				
Bane, skrivebeskrivelse	2086				
Bane, skrivebeskrivelse	2087				
Bane, skrivebeskrivelse	2088				
Bane, skrivebeskrivelse	2089				
Bane, skrivebeskrivelse	2090				
Bane, skrivebeskrivelse	2091				
Bane, skrivebeskrivelse	2092				
Bane, skrivebeskrivelse	2093				
Bane, skrivebeskrivelse	2094				
Bane, skrivebeskrivelse	2095				
Bane, skrivebeskrivelse	2096				
Bane, skrivebeskrivelse	2097				
Bane, skrivebeskrivelse	2098				
Bane, skrivebeskrivelse	2099				
Bane, skrivebeskrivelse	2100				
Bane, skrivebeskrivelse	2101				
Bane, skrivebeskrivelse	2102				
Bane, skrivebeskrivelse	2103				
Bane, skrivebeskrivelse	2104				
Bane, skrivebeskrivelse	2105				
Bane, skrivebeskrivelse	2106				
Bane, skrivebeskrivelse	2107				
Bane, skrivebeskrivelse	2108				
Bane, skrivebeskrivelse	2109				
Bane, skrivebeskrivelse	2110				
Bane, skrivebeskrivelse	2111				
Bane, skrivebeskrivelse	2112				
Bane, skrivebeskrivelse	2113				
Bane, skrivebeskrivelse	2114				
Bane, skrivebeskrivelse	2115				
Bane, skrivebeskrivelse	2116				
Bane, skrivebeskrivelse	2117				
Bane, skrivebeskrivelse	2118				
Bane, skrivebeskrivelse	2119				
Bane, skrivebeskrivelse	2120				
Bane, skrivebeskrivelse	2121				
Bane, skrivebeskrivelse	2122				
Bane, skrivebeskrivelse	2123				
Bane, skrivebeskrivelse	2124				
Bane, skrivebeskrivelse	2125				
Bane, skrivebeskrivelse	2126				
Bane, skrivebeskrivelse	2127				
Bane, skrivebeskrivelse	2128				
Bane, skrivebeskrivelse	2129				
Bane, skrivebeskrivelse	2130				
Bane, skrivebeskrivelse	2131				
Bane, skrivebeskrivelse	2132				
Bane, skrivebeskrivelse	2133				
Bane, skrivebeskrivelse	2134				
Bane, skrivebeskrivelse	2135				
Bane, skrivebeskrivelse	2136				
Bane, skrivebeskrivelse	2137				
Bane, skrivebeskrivelse	2138				
Bane, skrivebeskrivelse	2139				
Bane, skrivebeskrivelse	2140				
Bane, skrivebeskrivelse	2141				
Bane, skrivebeskrivelse	2142				
Bane, skrivebeskrivelse	2143				
Bane, skrivebeskrivelse	2144				
Bane, skrivebeskrivelse	2145				
Bane, skrivebeskrivelse	2146				
Bane, skrivebeskrivelse	2147				
Bane, skrivebeskrivelse	2148				
Bane, skrivebeskrivelse	2149				
Bane, skrivebeskrivelse	2150				
Bane, skrivebeskrivelse	2151				
Bane, skrivebeskrivelse	2152				
Bane, skrivebeskrivelse	2153				
Bane, skrivebeskrivelse	2154				
Bane, skrivebeskrivelse	2155				
Bane, skrivebeskrivelse	2156				
Bane, skrivebeskrivelse	2157				
Bane, skrivebeskrivelse	2158				
Bane, skrivebeskrivelse	2159				
Bane, skrivebeskrivelse	2160				
Bane, skrivebeskrivelse	2161				
Bane, skrivebeskrivelse	2162				
Bane, skrivebeskrivelse	2163				
Bane, skrivebeskrivelse	2164				
Bane, skrivebeskrivelse	2165				
Bane, skrivebeskrivelse	2166				
Bane, skrivebeskrivelse	2167				
Bane, skrivebeskrivelse	2168				
Bane, skrivebeskrivelse	2169				
Bane, skrivebeskrivelse	2170				
Bane, skrivebeskrivelse	2171				
Bane, skrivebeskrivelse	2172				
Bane, skrivebeskrivelse	2173				
Bane, skrivebeskrivelse	2174				
Bane, skrivebeskrivelse	2175				
Bane, skrivebeskrivelse	2176				
Bane, skrivebeskrivelse	2177				
Bane, skrivebeskrivelse	2178				
Bane, skrivebeskrivelse	2179				
Bane, skrivebeskrivelse	2180				
Bane, skrivebeskrivelse	2181				
Bane, skrivebeskrivelse	2182				
Bane, skrivebeskrivelse	2183				
Bane, skrivebeskrivelse	2184				
Bane, skrivebeskrivelse	2185				
Bane, skrivebeskrivelse	2186				
Bane, skrivebeskrivelse	2187				
Bane, skrivebeskrivelse	2188				
Bane, skrivebeskrivelse	2189				
Bane, skrivebeskrivelse	2190				
Bane, skrivebeskrivelse	2191				
Bane, skrivebeskrivelse	2192				
Bane, skrivebeskrivelse	2193				
Bane, skrivebeskrivelse	2194				
Bane, skrivebeskrivelse	2195				
Bane, skrivebeskrivelse	2196				
Bane, skrivebeskrivelse	2197				
Bane, skrivebeskrivelse	2198				
Bane, skrivebeskrivelse	2199				
Bane, skrivebeskrivelse	2200				
Bane, skrivebeskrivelse	2201				
Bane, skrivebeskrivelse	2202				
Bane, skrivebeskrivelse	2203				
Bane, skrivebeskrivelse	2204				
Bane, skrivebeskrivelse	2205				
Bane, skrivebeskrivelse	2206				
Bane, skrivebeskrivelse	2207				
Bane, skrivebeskrivelse	2208				
Bane, skrivebeskrivelse	2209				
Bane, skrivebeskrivelse	2210				
Bane, skrivebeskrivelse	2211				
Bane, skrivebeskrivelse	2212				
Bane, skrivebeskrivelse	2213				
Bane, skrivebeskrivelse	2214				
Bane, skrivebeskrivelse	2215				
Bane, skrivebeskrivelse	2216				
Bane, skrivebeskrivelse	2217				
Bane, skrivebeskrivelse	2218				
Bane, skrivebeskrivelse	2219				
Bane, skrivebeskrivelse	2220				
Bane, skrivebeskrivelse	2221				
Bane, skrivebeskrivelse	2222				
Bane, skrivebeskrivelse	2223				
Bane, skrivebeskrivelse	2224				
Bane, skrivebeskrivelse	2225				
Bane, skrivebeskrivelse	2226				
Bane, skrivebeskrivelse	2227				
Bane, skrivebeskrivelse	2228				
Bane, skrivebeskrivelse	2229				
Bane, skrivebeskrivelse	2230				
Bane, skrivebeskrivelse	2231				
Bane, skrivebeskrivelse	2232				
Bane, skrivebeskrivelse	2233				
Bane, skrivebeskrivelse	2234				
Bane, skrivebeskrivelse	2235				
Bane, skrivebeskrivelse	2236				
Bane, skrivebeskrivelse	2237				
Bane, skrivebeskrivelse	2238				
Bane, skrivebeskrivelse	2239				
Bane, skrivebeskrivelse	2240				
Bane, skrivebeskrivelse	2241				
Bane, skrivebeskrivelse	2242				
Bane, skrivebeskrivelse	2243				
Bane, skrivebeskrivelse	2244				
Bane, skrivebeskrivelse	2245				
Bane, skrivebeskrivelse	2246				
Bane, skrivebeskrivelse	2247				
Bane, skrivebeskrivelse	2248				
Bane, skrivebeskrivelse	2249				
Bane, skrivebeskrivelse	2250				
Bane, skrivebeskrivelse	2251				
Bane, skrivebeskrivelse	2252				
Bane, skrivebeskrivelse	2253				
Bane, skrivebeskrivelse	2254				
Bane, skrivebeskrivelse	2255				
Bane, skrivebeskrivelse	2256				
Bane, skrivebeskrivelse	2257				
Bane, skrivebeskrivelse	2258				
Bane, skrivebeskrivelse	2259				
Bane, skrivebeskrivelse	2260				
Bane, skrivebeskrivelse	2261				
Bane, skrivebeskrivelse	2262				
Bane, skrivebeskrivelse	2263				
Bane, skrivebeskrivelse	2264				
Bane, skrivebeskrivelse	2265				
Bane, skrivebeskrivelse	2266

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Hj-dok - firmaattest

TINGLYST
15 DES. 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 17536

Festekontrakt

Returneres til:

Planbo Eiendomsmegling AS
Postboks 114
1740 Borgenhaugen

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0106	Fredrikstad	203	593		

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [1)] [ ] 2 Ubebygd

Tomteverdi: 2 640 000,- 00/100

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] Bolig B eiendom [ ] Fritids- F eiendom [ ] Forretning/ V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2)]	Navn	Ideell andel
983892876	Faktor Holding AS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2)]	Navn	Ideell andel
986523979	Roselia II borettslag	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 86 400,- kroner åttisekstuensfirehundre 00/100

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
	til den sies opp av fester

6. Panterett for festeavgiften [3)]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4)]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
1 gangs oppføring

Doknr: 17536 Tinglyst: 15.12.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SignForm 03/2004

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Utsteders underskrift
30.11.04	Faktor Holding AS

SF0213 Elektronisk utgave

Side 1 av 2

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev — Datert ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene — Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av feste-avgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:
Innløs-ningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni-kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses)	

Denne festekontrakten er utstedt i *tre* eksemplarer, ett til hver av partene og en *tinglysningsgjenpart*.

9. Underskrifter

Sted, dato 30.11.04	
Bortfesters underskrift Fokker Holding AS	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver HANS GUNNAR THORSEN
Sted, dato 30.11.04.	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver JOHN KARLER. ODD LUNDE

Returneres til
Planbo Eiendomsmegling AS
Postboks 114
1740 Borgenhaugen

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0106	Fredrikstad	203	593			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☒ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☒ Nei ☐ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☒ Rekkehus RK kjede ☒ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 12 333 280,- 00/100

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
983892876	Faktor Holding AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
986523979	Roselia II borettsalg	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato	Utstederens underskrift
30.11.04	X Faktor Holding AS

SignForm 03/2004

SF0214B Elektronisk utgave — Skjøte — Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
1.gangs oppføring

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
30.11.04.	Klavestadhaugen

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
X Fakter Holding AS	HANS G. T HARVEG

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Hone Halvorsen	HONA HALVORSEN
Adresse N. Johannessens 02	1747 Skjeberg
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	SVEINUNG F. ANDERSEN
Adresse STORMMUSEGLET 13	1684 VESTERØY

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
30.11.04	X Fakter Holding AS

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
30/11-04	Fokker Holding AS

SF0214 Elektronisk utgave Skjøte Side 3 av 3

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Faktor - Entrepenør AS

Postboks 114
1740 Borgenhaugen

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2002/33127-23481/2005-HANS -7-	203/5	11.03.2005

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
469/05

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 40 – 62, delfelt B2
Gnr. 203 Bnr. 593

Arbeidets art: Nybygg 4 stk. 6-mannsboliger (24 boenheter)

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

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 194260086
Adresse: Nellikbuen 54 A, 1617 FREDRIKSTAD
Betegnelse: GNR 203, BNR 593, snr 9 i Fredrikstad kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato ... / ... - ... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 02.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&HOLMSKAU PARTNERS

partners.no