

Kringsjå 10



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 100 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

65/82 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

5497.2 m<sup>2</sup> (festet)

TOTALPRIS

3 274 455,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 048,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 164 959,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

26 022,-

BYGGEÅR

1954

# Din megler



## Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

[didrik.tollefsen@emera.no](mailto:didrik.tollefsen@emera.no)

+47 469 28 782

Som tidligere toppidrettsutøver har jeg utviklet en sterk arbeidsmoral og en dedikasjon som preger arbeidet mitt som eiendomsmegler. Jeg lever av fornøyde kunder, og derfor er det helt avgjørende for meg at hver prosess gjennomføres med kvalitet, presisjon og tett oppfølging – slik at de som bruker meg ønsker å anbefale meg videre.

Ingen boligsalg er like. Derfor skreddersyr jeg alltid løsninger tilpasset både boligen og situasjonen, for å sikre best mulig resultat hver eneste gang.

Jeg elsker å vinne. La oss vinne sammen.



# Innbydende og pen 3-roms | Nyere kjøkken og bad | Solrik og vestvendt 8 m<sup>2</sup> balkong | Flott utsikt og sentrumsnært

Velkommen til Kringsjå 10! Gjennomgående og pen 3-roms leilighet beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Kringsjå.

Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til alt Fredrikstad sentrum med et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter og servicetilbud. Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med populære turområder som Bingedammen og Fredrikstadmarka i umiddelbar nærhet som perfekt for både mosjon, søndagsturer og naturopplevelser året rundt.

Kort fortalt:

Solrik vestvendt balkong med flott utsikt, ca. 8 m<sup>2</sup>

Kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer

Oppusset bad (2018) med opplegg for vaskemaskin

Separat kjøkken og stue

To soverom

Tre boder for rikelig med lagringsplass, totalt ca. 17m<sup>2</sup>



























1



















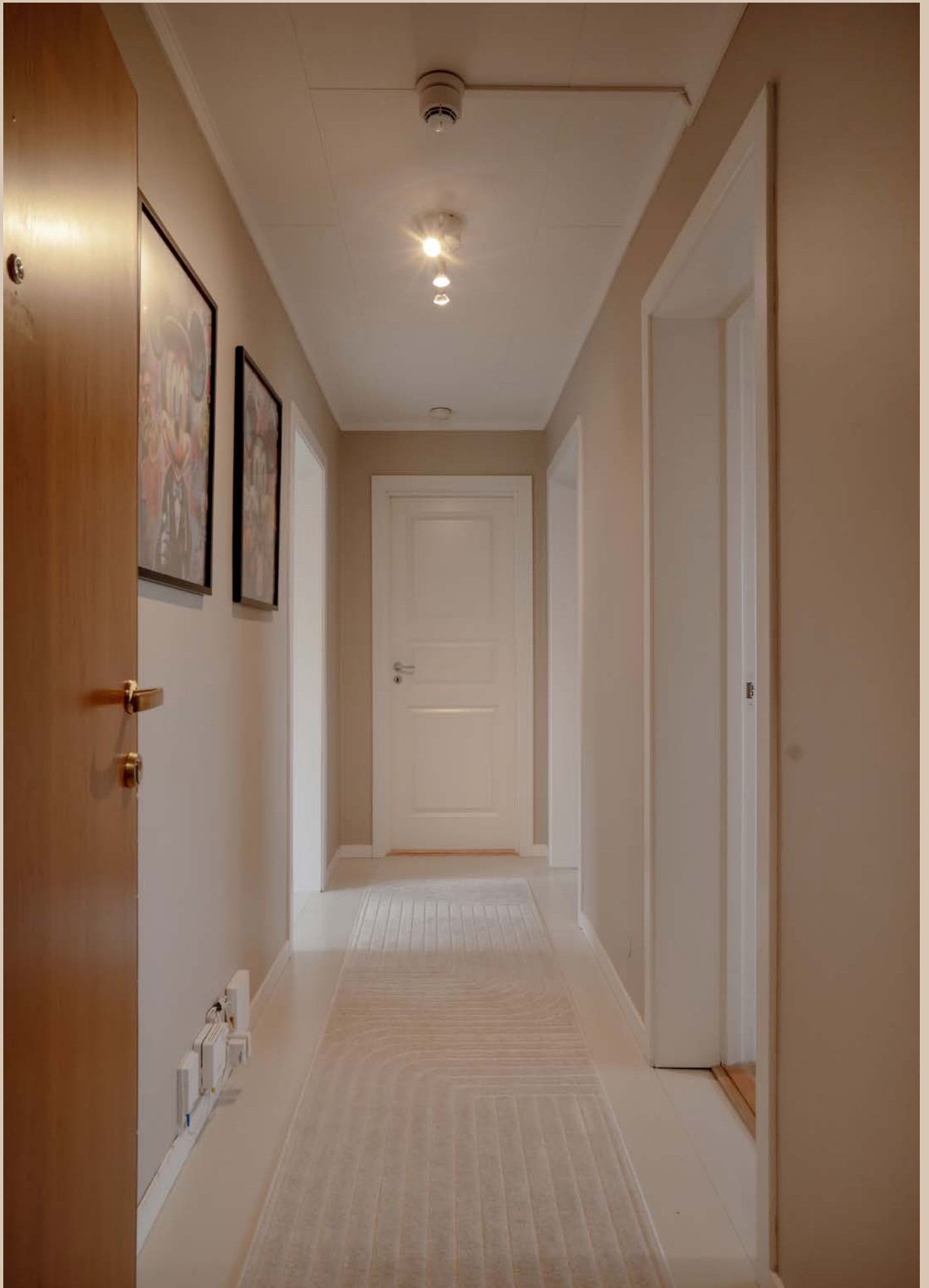


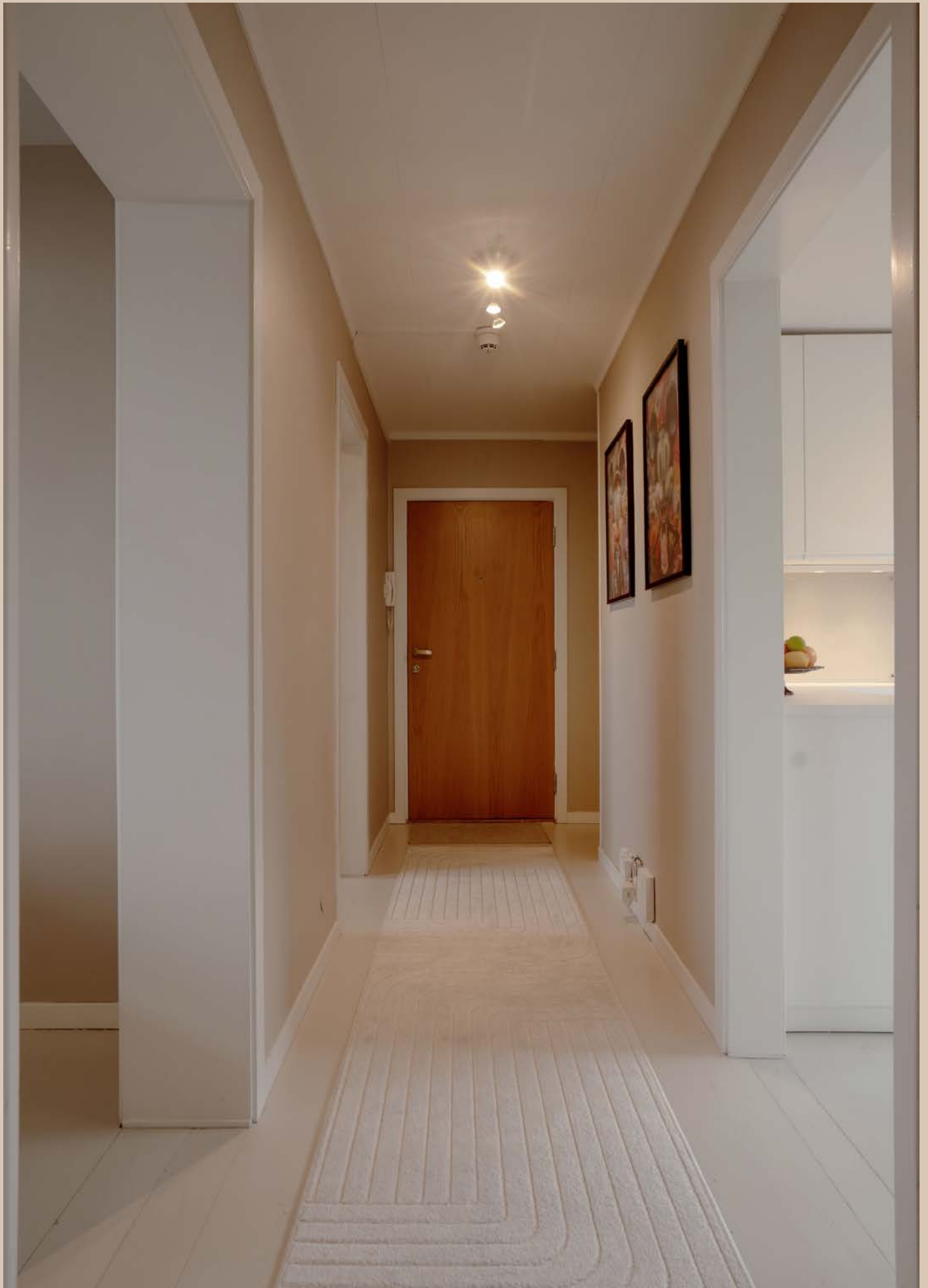


























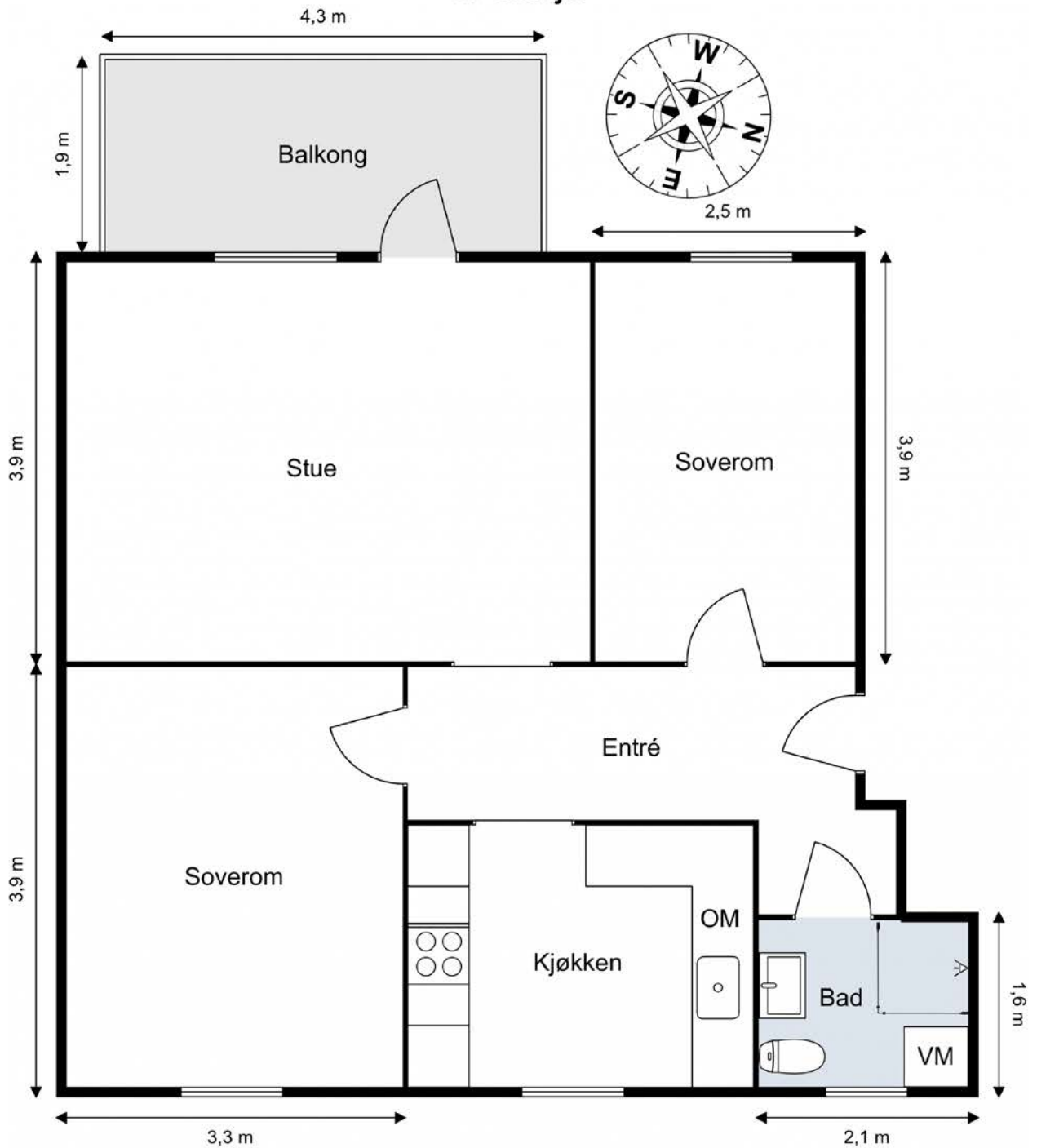


# Plantegning



# Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD

## 3. etasje



**NIELSEN TAKST & ENERGI RÅDGIVER AS**

Planskissen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

KRINGSJÅ 10

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 100 000

## Omkostning kjøper

3 100 000,00 (Prisantydning)

164 959 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 264 959 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt)

-----  
3 274 455 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

-----  
18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 018 796 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 274 455

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 048,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 6 048,- per måned. Dette inkluderer bl.a. renter og avdrag på fellesgjeld, oppvarming (a-konto), kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, diverse honorarer, TV/internett og drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 5 116,65
- Oppvarming: kr 868,35
- Vedlikehold: kr 63,-

Oppvarming faktureres a-konto og avregnes mot faktisk forbruk.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Styret bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres. I følge mail fra styre er det ikke varslet økning utover vanlig prisstigning på ca 5% pr år.

Informasjon om renteutgifter, lån og lånebetingelser er ikke mottatt fra forretningsfører, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å beregne kostnaden i henhold til lovens krav.

## Fellesgjeld

Kr 164 959 pr. 08.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånummer: 114795370

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år

Restsaldo pr. 08.04.2026: kr 1 354 533,-

Andel av saldo: kr 38 886,30

Innfrielsesdato: 01.08.2032

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,08%

Bank: Dnb Bank ASA  
 Låne nummer: 16364363463  
 Type: Annuitetslån, 4 terminer per år  
 Restsaldo pr. 08.04.2026: kr 4 391 082,48  
 Andel av saldo: kr 126 072,47  
 Innfrielsesdato: 30.09.2037  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 5,75%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

## Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Altibox/ Viken Fiber er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 26 022 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 816 953 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 267 810 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet,

areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Kringsjø, et rolig og etablert boligområde med kort vei til Fredrikstad sentrum. Her kan du enkelt gå til sentrum på rundt ti minutter og nyte bylivet, eller ta en stopp underveis på en av de hyggelige kaféene i Glemmen.

Dagligvarehandelen gjøres raskt og enkelt hos Rema 1000 i Hassingveien, kun et par minutters kjøretur unna. For et større utvalg av butikker og tjenester ligger både Torvbyen kjøpesenter og sentrum i nærheten. Her finner du alt fra spesialforretninger og servicetilbud til kulturaktiviteter, offentlig transport og den populære bryggepromenaden med restauranter, kafeer og uteliv. Byfergen gir deg gratis transport mellom Gamlebyen, Værste og Gressvik.

For rekreasjon og friluftsliv finnes flere fine turområder i nærheten, blant annet Bingedammen, Brattliparken og Fredrikstadmarka.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med flere barnehager og skoler i nærområdet. Speiderfjellet barnehage ligger få minutters gange fra boligen, og det er

gangavstand til både barne- og ungdomsskoler som Trara og Cicignon.

Kollektivtilbudet er også lett tilgjengelig, med bussholdeplass kun fire minutters gange unna og Fredrikstad stasjon cirka elleve minutter til fots.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker en god kombinasjon av nærhet til natur og et levende sentrum.

## Parkering

Det medfølger ikke garasje plass. Parkering foregår på felles asfaltert gårds plass uten opplegg for elbil-lader.

Det følger av årsberetningen fra 2025 at borettslaget har 5 garasjer til utleie. Ventelisten er avviklet, og når den siste på listen har fått plass, vil tildeling skje etter ansiennitet basert på botid i borettslaget. I følge svar fra styre kan de som disponerer garasje installere lader på inntil 10 A, gitt at de dekke kostnaden selv. Styre må kontaktes først.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 5497.2 m<sup>2</sup>

Borettslaget har en festet tomt på ca. 5 497 m<sup>2</sup>. Borettslagets tomt er fellesareal, og hver andel gir rett til å nytte arealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, busker og trær. Det er satt ut sittegrupper til felles benyttelse. Beboerne oppfordres til å bidra med hagearbeid, og det

arrangeres felles dugnader.

Eier av hovdgård Nygård og Gudlberg i Fredrikstad og Glemmen er bortfester, og har leid ut tomten til Karivold Borettslag A/L. Festeavtalen er datert 03.11.1954 og ble inngått med en festetid på 100 år. Den årlige festeavgiften ble tinglyst til kr 979,70. Det følger av avtalen at festeavgiften kan reguleres, men ikke oftere enn det som til enhver tid er tillatt etter gjeldende prisforskrifter, og uansett ikke hyppigere enn hvert 10. år. Ved regulering skal festeavgiften fastsettes på grunnlag av tomtens grunnverdi på reguleringstidspunktet, samt en rentefot som anses rimelig ut fra det alminnelige rentenivået på samme tidspunkt.

Festeavgiften for 2023 og 2024 var i følge borettslagets regnskap kr. 62 595,- per år.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det følger av brev fra kommunen at det verken foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca. 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og

omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 23.07.1954 og 26.08.1954.\*

Det foreligger fasadetegninger for ettermontering av balkonger, godkjent 04.10.1989. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Lovlighet, byggetegninger.

Det er fremlagt godkjente byggetegninger som samsvarer med dagens planløsning. Byggetegningene inneholder ikke rombenevnelse, men rominndelingen fremstår å være i tråd med dagens bruk av leiligheten.

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: entré, bad/vaskerom, to soverom, kjøkken og stue. Vestvendt balkong på ca. 8,3 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer én bod på loftet på 8 m<sup>2</sup> og to boder i kjeller på totalt 9 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 82 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue

4. etasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Loftsbod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 19 m<sup>2</sup>, merket med nr. 30.

2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 4,6 m<sup>2</sup> og ca. 4,5 m<sup>2</sup>, merket med nr. 30.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Standard

Dette er en gjennomgående 3-roms leilighet i 3. etasje som har blitt oppgradert de senere årene. Kjøkkenet fikk ny innredning og hvitevarer i 2020, mens badet ble modernisert i 2018 med nye fliser, elektrisk gulvvarme, sanitærutstyr og innredning. Ytterveggene ble etterisolert og pusset i 2011, og vinduer samt balkongdør ble skiftet ut i 2009. Balkongen fikk treheller i 2018. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med to gode soverom, stue med utgang til balkong, separat kjøkken, entré og bad.

### Entré:

Her ønskes du velkommen i en praktisk og innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen fungerer som et naturlig bindeledd mellom leilighetens rom og gir et lyst og ryddig førsteinntrykk. Overflater med malte vegger og malt gulv gir et flott og helhetlig preg.

### Stue:

Lekker stue med store vindusflater og terrassedør som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en hyggelig atmosfære med to stilfulle kontrastvegger og malt gulv som gir et moderne uttrykk. Stuen er romslig og enkel å møblere med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

### Balkong:

Solrik og vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med gode solforhold og fantastisk utsikt over nærområdet. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon og har god

plass til sittegruppe og beplantning. Her kan man nyte rolige ettermiddager og lange sommerkvelder i luftige omgivelser. Treheller på gulvet bidrar til et lunt og hyggelig uterom.

### Kjøkken:

Separat kjøkken med moderne innredning fra 2020. Kjøkkenet har stilrene, glatte hvite fronter med integrerte grep og laminat benkeplate som gir et tidløst uttrykk. Alle hvitevarer er integrerte, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap, noe som gir et helhetlig og ryddig preg. Over kokeplassen er det kullfilterventilator. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og fremstår både funksjonelt og innbydende.

### Bad/vaskerom:

Pent oppusset bad (2018) med moderne materialvalg og behagelig elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med gulvstående toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap samt dusj med dusjvegger. Det er også praktisk opplegg for vaskemaskin, noe som gjør rommet funksjonelt i hverdagen. Badet fremstår lyst, moderne og velholdt.

### Soverom:

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Den store garderobeløsningen gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en praktisk og ryddig romfølelse. Soverommet har en lun og behagelig atmosfære. Leilighetens andre soverom er fleksibelt og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Rommet har plass til seng, oppbevaring og arbeidsplass ved vinduet, og fremstår som lyst og funksjonelt.

### Overflater:

Gulv: Malt tregulv. Fliser på bad/vaskerom.

Vegger: Malte plater og betong. Fliser på bad/vaskerom.

Himling: Malte plater og betong. Malt panel på bad/vaskerom.

### Lagring:

Leiligheten disponerer én loftsbod med et gulvareal på 19 m<sup>2</sup> (bruksareal 8 m<sup>2</sup> grunnet skråtak) og to kjellerboder på henholdsvis ca. 4,6 m<sup>2</sup> og 4,5 m<sup>2</sup>. Alle bodene er merket med leilighetens nummer.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Ifølge forrige salgsoppgave og egenerklæring ble badet pusset opp i 2018. Arbeidet omfattet blant annet ny membran og sluk i dusjsone, nye fliser, samt opplegg for vaskemaskin og dusj. Arbeidet er opplyst å være utført av faglærte firmaer (Østsiden VVS og Murerfirma Roar Kristoffersen AS), men det foreligger ikke dokumentasjon/kvitteringer på arbeidet. [file | PDF]

- Arbeid utført av: Østsiden VVS og Murerfirma Roar Kristoffersen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja. Tetningssjikt/membran og sluk ble oppgradert/fornyhet i forbindelse med oppussing av badet i 2018. Det er opplyst at ny membran og ny slukmansjett ble lagt i dusjsonen, med nye fliser over.

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: I forbindelse med oppussing av bad i 2018 ble det utført arbeid på vann/avløp, blant annet nytt røropplegg til vaskemaskin og dusj, samt sluk/slukmansjett i dusjsone. Det er ikke rapportert feil i ettertid. Arbeidet er opplyst utført av faglærte firmaer, men det foreligger ikke dokumentasjon/kvitteringer.

- Arbeid utført av: Østsiden VVS og Murerfirma Roar Kristoffersen AS

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

- Ja. Var skjeggkre utredning i bygget i 2025. Der alle ble testet. Vi hadde ingen i fellene hos oss, vi spurte allikevel om de kunne gjøre utrydning hos oss da borettslaget leide inn et selskap til å fikse det. Vi har fortsatt ikke sett noen hos oss og informasjonen i facebook grupper tilsier at det er borte fra andre leiligheter i borettslaget.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2020 ble det elektriske anlegget på kjøkkenet oppgradert. Arbeidet er opplyst utført av Storm Elektro AS (faglært).
- Arbeid utført av: Storm Elektro AS

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Fasade: Det er utført vedlikeholdsarbeid i 2021, herunder vask og maling av fasade, samt bytte av inngangsdører til trappeoppgang. Terrasse/balkong: Balkong har fått treheller lagt på duk i 2018.
- Arbeid utført av: Consem

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

- Ja. Planarbeid og noe utbygging i nærområdet (nord/nord-øst for borettslaget), ingen kjente planer som endrer bruken av leiligheten.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

- Ja. Som nevnt tidligere, var skjeggkre i 2025 i noen leiligheter i borrettslaget. Det ble innleid profesjonell hjelp for å fikse dette. Etter hva jeg har fått med meg er det i orden nå

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

**Bygning:**  
Boligblokk oppført i 1954. Bygningen er en andelsleilighet. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke av betong, utvendig pusset murfasade. Yttervegger er foret ut og skal være etterisolert, samt pusset ca. 2011 med systempuss. Etasjeskille av betong med påforet trebjelkelag.

**Tak:**  
Saltak med takkonstruksjon med sperrer av tre. Takkonstruksjonen er tekket med stålblater eller lignende. Taket er ikke besiktiget.

**Vinduer:**  
PVC vinduer med 2-lags glass, produsert i 2009.

**Dører:**  
Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags glass, produsert i 2009. Innvendige dører er 3-speils dører.

**Balkong/terrasse:**  
Vestvendt balkong på ca. 8,3 m<sup>2</sup> i betongkonstruksjon med overdekke av trefliser. Rekkverk i stålkonstruksjon.

**VVS-installasjoner:**  
Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvann kommer fra sentralt varmtvannsberedning. Badet har

plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med lufteluker i vegg. Badet har naturlig avtrekk via lufteluke. Kjøkkenet har kullfilterventilator over kokeplass.

#### Tekniske detaljer:

Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

- Nei

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

- Ukjent

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for

eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Overflater - Gulv | Det ble registrert knirk i gulvet. For å redusere eller forhindre knirk bør gulvet eller undergulvet utbedres.

- Baderomsdør | Synlig sårskade på skyvedør til soverommet og fuktsvelling i bunn av toalettør. Bør vurderes utskifting på sikt.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på

eldre anlegg.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Vannbåren varme | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Bad/vaskerom - Gulv | Det registreres bom i flis. Bom i flis bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller skades over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og underliggende konstruksjon.

- Bad/vaskerom - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, samt forbedre avtrekkssystemet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og fuktskader på overflater og konstruksjoner.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Varmtvannstank | Sentralt varmtvannsberedning

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Flomfare | Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Rekkverkshøyde balkong | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Opplyttingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD

Gnr. 208, bnr. 1, fnr. 1271, ideell andel 1/1

i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 29 i Karivold Borettslag med orgnr. 952614983

### Selger

Sebastian Øversveen Anonsen

## Borettslag

Karivold Borettslag

Organisasjonsnummer: 952614983

Andelsnummer: 29

KARIVOLD borettslag (org.nr. 952614983) er et samvirkeforetak i Fredrikstad kommune. Borettslaget bruker Vibbo og en egen Facebook-gruppe for informasjon og kommunikasjon.

Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel, med unntak for visse offentlige instanser. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

Fra årsmøtet avholdt 17. juni 2025 er det vedtatt at styret har fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere og eventuelt bytte dersom det er gunstig for borettslaget.

Styret har en målsetning om å renovere taket etter at nåværende banklån er nedbetalt. En tilstandsvurdering fra 2022 estimerte kostnaden til kr 4 600 000. Det er ikke fastsatt en tidsplan. Andre planlagte arbeider inkluderer reparasjon av yttervegg og utskifting/reparasjon av utelamper. For mer informasjon, se "Styrets årsberetning 2024" som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Kjekt å vite:

- Borettslaget har felles vaskerom og tørkerom. Trening er også tillatt i vaskerommet innenfor fastsatte tider.
- Oppvarming skjer via et felles fyringsanlegg med vannbåren varme (biolje). Hver leilighet har egen varmtvannsbereder.
- Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
- Det er forbudt å bruke fyrverkeri på borettslagets eiendom.
- Montering av markiser krever styrets godkjenning.

- Det har tidligere vært tilfeller av skjeggkre, som ble håndtert av et skadedyrfirma på vegne av borettslaget.

Svar fra styre 08.04.2026

- Utført oppgradering/vedlikehold i sameiet/borettslaget i senere år: Byttet inngangsdører og malt utvendige fasader i 2021. Tak er omlagt på 80-tallet.
- Planer om vedlikehold/ rehabilitering: Nei.
- Planer om økning av fellesgjeld/ felleskostnad: Ikke utover vanlig prisstigning på ca 5% pr år.
- Mulighet for el-bil ladning i sameiet/ borettslaget: Nei. Dette har vært oppe som sak på generalforsamling og ikke fått flertall. De som disponerer garasje, kan installere lader på inntil 10 A og de må dekke kostnaden selv. Kontakt styret først.
- Hvordan stiller sameiet/borettslaget seg til dyrehold? : Dyrehold er tillatt etter skriftlig søknad til styret.
- Vaktmester: Nei, beboerne står for vedlikehold av hage, uteområde og trappe/kjeller og loftsvask selv.
- Parkeringsforhold : Utendørs umerket parkering.
- Utført oppgradering/vedlikehold i sameiet/borettslaget i senere år: Byttet inngangsdører og malt utvendige fasader i 2021. Tak er omlagt på 80-tallet.
- Stoppekran: Alle leiligheter har egen stoppekran på badet.
- Varmtvannstank: I utgangspunktet var disse installert inne i hver leilighet. Noen har flyttet disse til kjellerboden. Hver beboer har selv ansvaret for sin varmtvannstank uansett hvor den står.
- Fyring: Fyrsentralen består av en oljekjele og en el-kjele. Anlegget står i fyrrom i oppgang 2. Stort sett er det kun el-kjelen som er i bruk.
- TV/ Nett: Vi har hatt Altibox/ Viken Fiber siden 2023 (Se eget skriv vedr. flytting/ innflytting) Dette ligger i fellesutgiftene.
- Alle bad ble mer eller mindre renoveret i 2002. Badene er ikke likt oppdatert da beboerne selv bestemte hva som skulle gjøres. Jeg har ingen opplysninger om det er gjort flere oppgraderinger i leilighetsnr. 29.
- Brannvarslingssystem ble installert av Bravida 2020. Rutine på årlig kontroll.
- Vinduer og balkongdører ble fornyet 2010/12. Bli

vedlikeholdt etter behov. Viktig at alle beboere selv vedlikeholder ifh. til smøring av div. hengsler og låser. Ingen planer om utskifting med det første. Alkondører ble fornyet 2010/12. Blir vedlikeholdt etter behov. Viktig at alle beboere selv vedlikeholder ifh. til smøring av div. hengsler og låser. Ingen planer om utskifting med det første.

Innmelding i OBOS kr 500,-:

For å kunne erverve og eie boligen kreves det medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må alle være medlemmer. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 78964043

Husdyr: Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, kan styret tillate dyrehold. Beboere som ønsker dyrehold, må på forhånd søke skriftlig på fastsatt søknadsskjema.

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som har hørt til samme husstand de siste to årene. Dette er et frittstående borettslag, og forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder ikke.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent

som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024.

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 227 769,-. Budjettert resultat for 2025 er et overskudd på kr 555 392,-. Borettslagets disponible midler var kr 355 867,- per 31.12.2024. Egenkapitalen var positiv med kr 310 626,- per samme dato.

I årsrapporten for 2024 kommenteres det at innbetalte felleskostnader ikke dekker avdragene på lånene fullt ut.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har ikke vaktmester. Andelseierne har vedlikeholdsansvar for fellesarealer, som innebærer ryddighet og renhold i fellesarealer, samt å bidra til hagearbeid, snørydding og strøing. Hver oppgang er ansvarlig for jevnlig renhold i trappeoppgangen og tilstøtende fellesarealer. Det avholdes dugnad vår og høst.

## Energiklasse

G

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme. Det er elektrisk gulvvarme på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var ca. 6244 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 (plan-ID 913), vedtatt 15.06.2023.

Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Det pågår planarbeid i nærområdet som berører eiendommen. Detaljregulering for Bryggerifjellet III (plan-ID 1228) er under arbeid. Planomrisset overlapper delvis med eiendommen. Planen er ikke vedtatt og har ingen rettsvirkning per i dag.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende

reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

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

3107/208/1/1271:

27.11.1954 - Dokumentnr: 304873 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 800

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår

01.01.2020 - Dokumentnr: 946005 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 757083 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2023 - Dokumentnr: 688895 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:2  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:3  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:4  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:5  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:6  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:7  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:8  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:9  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:10  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:11  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:12  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:13  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:14  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:15  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:16  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:17  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:18  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:19  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:20  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:21  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:22  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:23  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:24  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:25  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:26  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:27  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:28  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:29  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:30  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:31  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:32  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:33  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:34  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:35  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:36  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:37  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:38  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:39  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:40  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:41  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:42  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:44  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:45  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:46  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:47  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:48  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:49  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:50  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:51  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:52  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:53  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:54  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:55  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:56  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:57  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:58  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:59  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:60  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:61  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:62  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:63  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:64  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:65  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:66  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:67  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:68  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:69  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:70  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:71  
 Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360 Snr:72  
 Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til

eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettil en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Stig Heltorp.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

#### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder

avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og

kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 13 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 1 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 225,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 89 775,00  
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

[didrik.tollefsen@emera.no](mailto:didrik.tollefsen@emera.no)

Tlf: 469 28 782

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

12.05.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

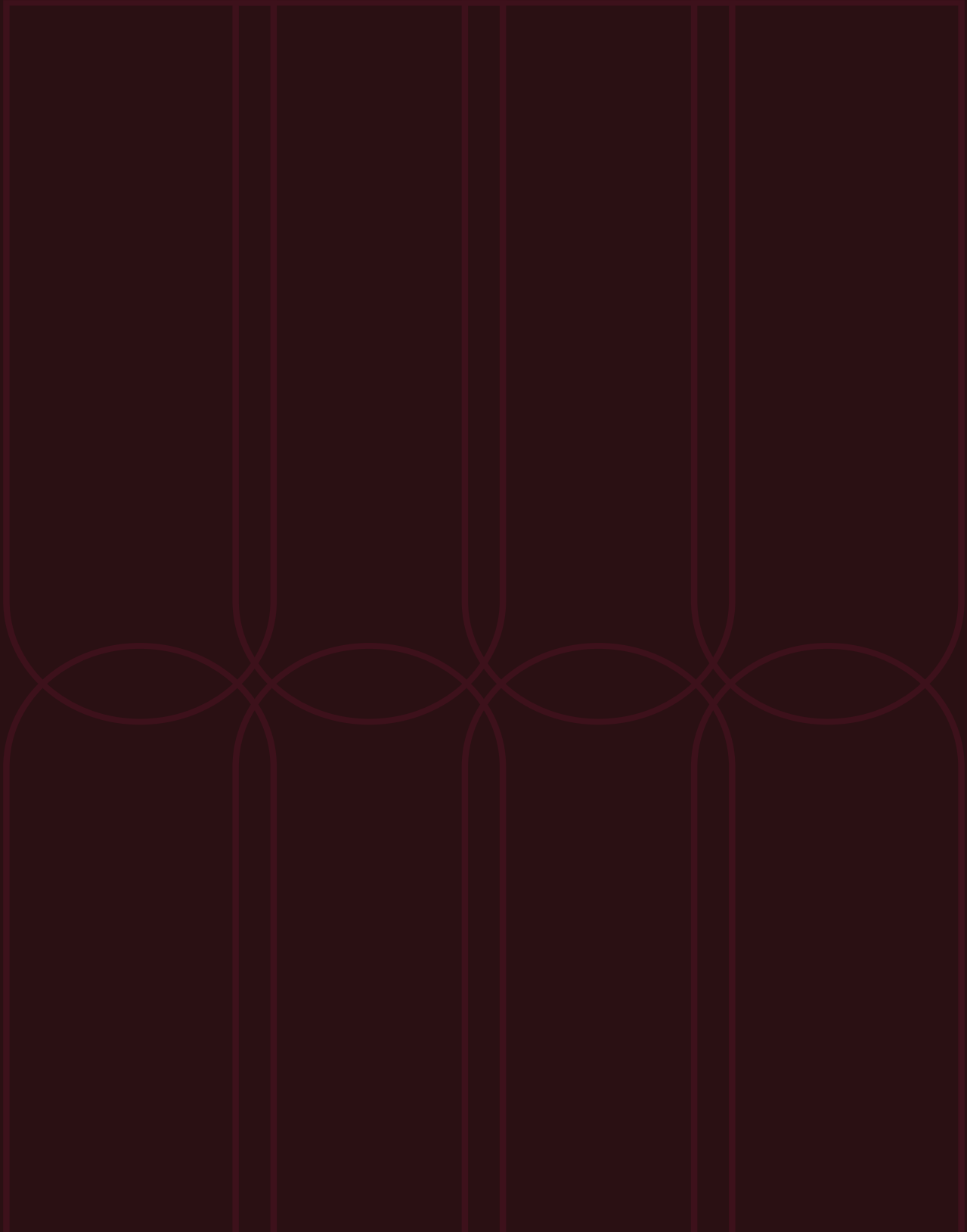
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

KRINGSJÅ 10

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260082	
Selger 1 navn	
Sebastian Øversveen Anonsen	
Gateadresse	
Kringsjå 10	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1605
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260082

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SOA

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifølge forrige salgsoppgave og egenerklæring ble badet pusset opp i 2018. Arbeidet omfattet blant annet ny membran og sluk i dusjsone, nye fliser, samt opplegg for vaskemaskin og dusj. Arbeidet er opplyst å være utført av faglærte firmaer (Østsiden VVS og Murerfirma Roar Kristoffersen AS), men det foreligger ikke dokumentasjon/kvitteringer på arbeidet. [file   PDF]
Arbeid utført av	Østsiden VVS og Murerfirma Roar Kristoffersen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Tetningsjikt/membran og sluk ble oppgradert/fornyhet i forbindelse med oppussing av badet i 2018. Det er opplyst at ny membran og ny slukmansjett ble lagt i dusjsonen, med nye fliser over.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av bad i 2018 ble det utført arbeid på vann/avløp, blant annet nytt røropplegg til vaskemaskin og dusj, samt sluk/slukmansjett i dusjsone. Det er ikke rapportert feil i ettertid. Arbeidet er opplyst utført av faglærte firmaer, men det foreligger ikke dokumentasjon/kvitteringer.
Arbeid utført av	Østsiden VVS og Murerfirma Roar Kristoffersen AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse	Var skjeggkre utredning i bygget i 2025. Der alle ble testet. Vi hadde ingen i fellene hos oss, vi spurte allikevel om de kunne gjøre utrydning hos oss da borettslaget leide inn et selskap til å fikse det. Vi har fortsatt ikke sett noen hos oss og informasjonen i facebook grupper tilsier at det er borte fra andre leiligheter i borettslaget
-------------	---

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2020 ble det elektriske anlegget på kjøkkenet oppgradert. Arbeidet er opplyst utført av Storm Elektro AS (faglært).
Arbeid utført av	Storm Elektro AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasade: Det er utført vedlikeholdsarbeid i 2021, herunder vask og maling av fasade, samt bytte av inngangsdører til trappeoppgang. Terrasse/balkong: Balkong har fått treheller lagt på duk i 2018.
Arbeid utført av	Consem

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

Beskrivelse	Planarbeid og noe utbygging i nrområdet (nord/nord-øst for borettslaget), ingen kjente planer som endrer bruken av leiligheten.
-------------	---

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

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

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

Beskrivelse	Som nevnt tidligere, var skjeggkre i 2025 i noen leiligheter i borettslaget. Det ble innleid profesjonell hjelp for å fikse dette. Etter hva jeg har fått med meg er det i orden nå
-------------	---

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sebastian Anonsen	d454ba16b6d6e1f19c78ad 71d05b3a5d6c271463	20.04.2026 08:23:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260082

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

# Nabolagsprofil

Kringsjø 10 - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Fagerliveien 1 Linje 8	3 min	0.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	10 min	0.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min	1 km
Sentrum fergeleie Linje 805	14 min	1.2 km
Cicignon fergeleie Linje 803	16 min	1.4 km

## Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	14 min	1.1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	15 min	1.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	19 min	1.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	8 min	0.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	11 min	1 km

## Ladepunkt for el-bil

Fredrikstad, Norway	11 min
Apenesfjellet P-hus	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

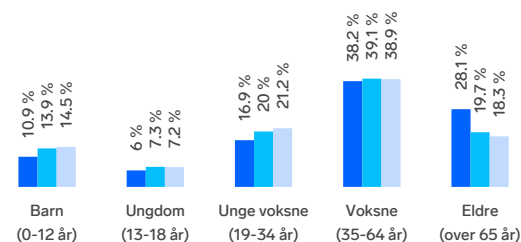
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karivold-Falchåsen	1 659	846
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min	0.5 km
Kiæråsen barnehage (0-5 år) 62 barn	13 min	1.1 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	14 min	1.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	6 min	0.5 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	11 min	0.9 km



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. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået



Lite støynivå 87/100





### Gateparkering

Lett 84/100

## Sport

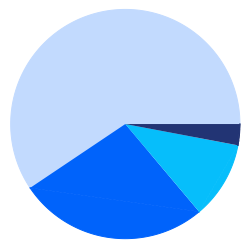
 Glemmen videregående 8 min   
Aktivitetshall 0.6 km

 Bratlieparken balløkke 14 min   
Ballspill 1.2 km

 Family Sports Club Fredrikstad 7 min 

 Centrum Helsestudio 8 min 

## Boligmasse



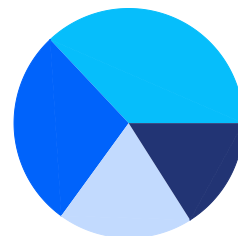
■ 27% enebolig  
■ 11% rekkehus  
■ 60% blokk  
■ 3% annet

## Varer/Tjenester

 Torvbyen 10 min 

 Vitusapotek Hassingen 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

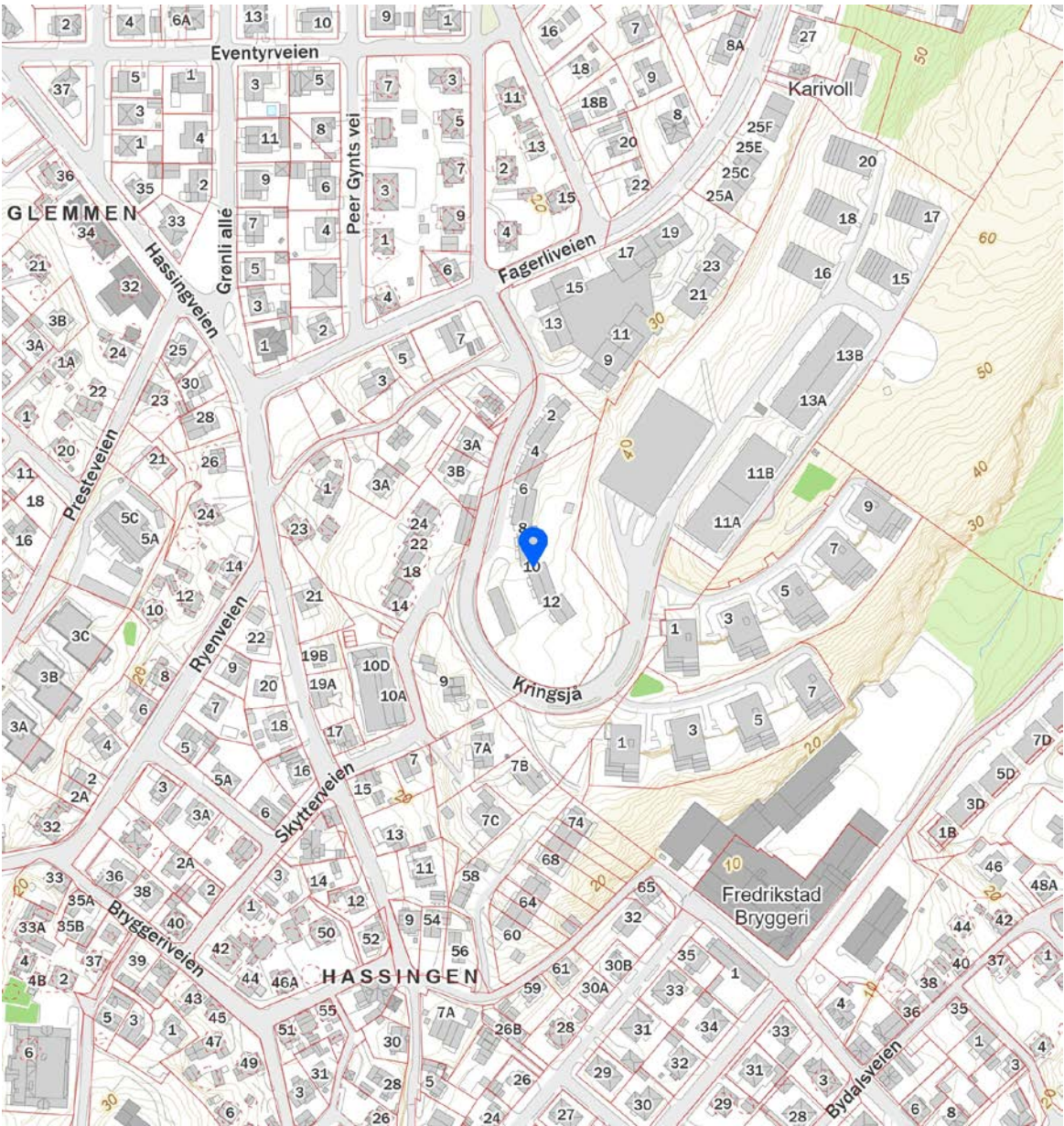
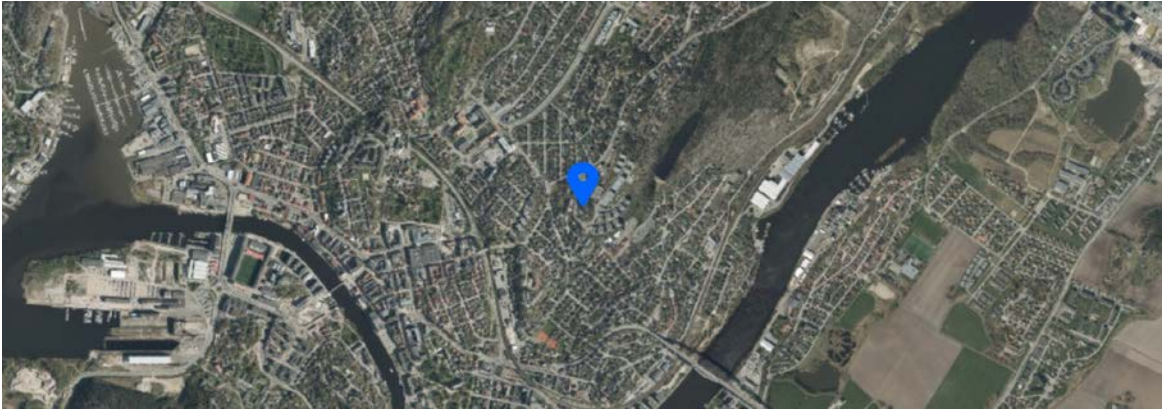
■ Karivold-Falchåsen  
■ Fredrikstad/Sarpsborg  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

NIELSEN TAKST & ENERGI RÅDGIVER AS



Andelsleilighet



Kringsjå 10, 1605 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 208, bnr. 1, fnr. 1271

# Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22541-1163

Referansenummer: EX1229

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGI RÅDGIVER AS

Takstingeniør: Ole-Martin Nielsen



NIELSEN TAKST & ENERGI RÅDGIVER AS



Takstkonsulent1

Vi verdsetter din bolig!

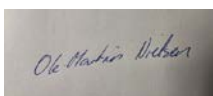
Tlf. 69 14 43 00 - [www.takstkonsulent1.no](http://www.takstkonsulent1.no)

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggedrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

### Rapportansvarlig



Ole-Martin Nielsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@nielsen-takst.no  
917 70 137



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1954. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

### Andelsleilighet - Byggeår: 1954

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med overdekke av trefliser på ca. 8,3 m<sup>2</sup>. Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 0,94 m.

Boligblokk oppført i 1954. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong med påforet trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke av betong, utvendig pusset murfasade. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak, tekket med stålplater e.l (ikke besiktiget).

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater og betong. Vegger med malte plater og betong. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,49 m.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Himling med malt panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

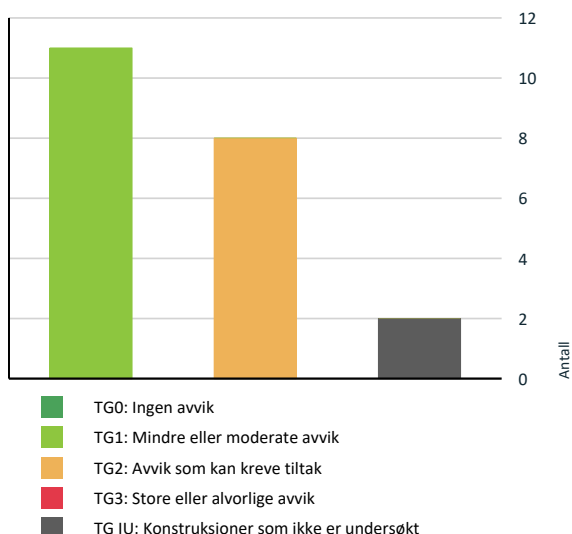
[Gå til side](#)

#### Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 3. etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Oppsummering av avvik

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

#### Andelsleilighet

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater - Gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendig - Baderomsdør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Hentet fra Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

PVC vinduer med 2-lags glass, prod. 2009.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### 1 TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags glass, prod. 2009.

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

**Beskrivelse**

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med overdekke av trefliser på ca. 8,3 m<sup>2</sup>. Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 0,94 m.

Trefliser gjør at det kan være avvik som ikke er fanget opp av den bygningssakkyndige.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligblokk oppført i 1954. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong med påforet trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke av betong, utvendig pusset murfasade. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak, teknet med stålplater e.l (ikke besiktiget).

- Yttervegger er foret ut og skal være etterisolert, samt pusset ca. 2011 med systempuss.

## INNENDIG

### 1 TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Himlinger med malte plater og betong. Vegger med malte plater og betong. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,49 m.

### 1 TG 2 Overflater - Gulv

**Beskrivelse**

Malt tregulv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det ble registrert knirk i gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

For å redusere eller forhindre knirk bør gulvet eller undergulvet utbedres.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører med 3-speil.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene. Dette anses som mindre avvik.

## 1 TG 2 Innvendig - Baderomsdør

### Beskrivelse

Innerdører med 3-speil.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene. Dette anses som mindre avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig sårskade på skyvedør til soverommet og fuktsvelling i bunn av toalettør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør vurderes utskifting på sikt.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Himling med malt panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Himling med malt panel. Vegger med fliser.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### IG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bom i flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i flis bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller skades over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og underliggende konstruksjon.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### IG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Smørmembran med ukjent utførelse. Oppussingsåret tilsier at det er brukt smørmembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### IG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### IG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, samt forbedre avtrekkssystemet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og fuktskader på overflater og konstruksjoner.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminate benkeplate med planlimt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk tilfelles kanaler for bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## IG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## IG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

## IG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

## IG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren radiatorvarme.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

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

## 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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

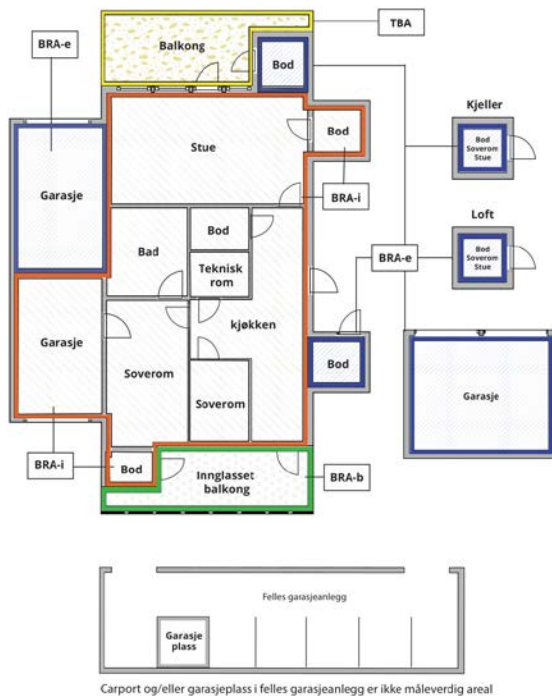
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
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.

## Areal 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 byggt teknisk 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

## Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		8		8		11	19
3. etasje	65			65	8		65
Kjeller		9		9			9
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>17</b>			<b>8</b>	<b>11</b>	<b>93</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 19 m<sup>2</sup>, merket med nr. 30.
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 4,6 m<sup>2</sup> og ca. 4,5 m<sup>2</sup>, merket med nr. 30.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Sebastian Øversveen Anonsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1	1271	0	5497.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Kringsjå 10, 1605 Fredrikstad							
Hjemmelshaver	Karivold Borettslag						

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KARIVOLD BORETTSLAG	952614983		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS, Org nr. 934 261 585	Anonsen Sebastian Øversveen

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
29	26 022    31.12.2025	164 958    08.04.2026

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

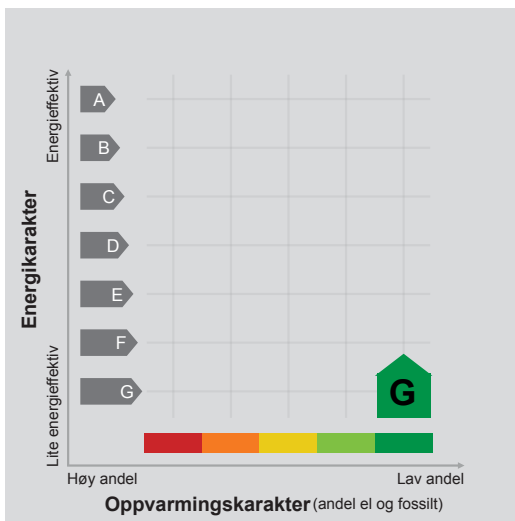
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

## PERSONVERN

# ENERGIATTEST

Adresse	Kringsjø 10
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1271
Byggningsnummer	193992331
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	9da3af7c-010c-407c-a26f-33c37accaff
Dato	10.09.2023



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Montering tetningslister**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1954
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	73
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kringsjø 10  
Postnummer: 1605  
Sted: FREDRIKSTAD  
Kommune: Fredrikstad  
Bolignummer: H0302  
Dato: 10.09.2023 8:50:33  
Energimerkenummer: 9da3af7c-010c-407c-a26f-33c37accaff

Kommunennummer: 3004  
Gårdsnummer: 208  
Bruksnummer: 1  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 1271  
Bygningsnummer: 193992331

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 9: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 14: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 15: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### **Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### **Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

EMERA NO1 AS  
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260082 . Vår ref.: 3627-1-30

Dato: 08.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Karivold Borettslag  
Organisasjonsnr: 952614983  
Andelseier: Anonsen, Sebastian Øversveen  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 30  
Adresse: Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD  
Andelsnummer: 29  
Gnr. 208  
Bnr. 1  
Borettsinnskudd: Kr. 6 500,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78964043.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Det skal være tinglyst 6 plasser. Borettslaget disponerer garasjer for utleie. Styret organiserer ventelister og tildeling av disse. Ved overtagelse av garasje påløper det gebyr etter gjeldende satser. Intern forkjøpsrett Godkjenning av ny eier sendes styreleder Søknad om utleie av egen bolig gjøres via Vibbo. Oppvarming med bioolje. Borettslaget har et felles fyringsanlegg med vannbåren varme, ikke felles varmtvann for bruk i leilighetene, hver leilighet har sin egen varmtvannsbereder.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenr.:	114795370
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	1 354 533,00
Innfrielsesdato:	01.08.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei
<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenr.:	16364363463
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo	4 391 082,48

Innfrielsesdato: 30.09.2037  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
IN-avtale: Nei

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 048,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	868,35	
Vedlikehold	63,00	
Felleskostnader	5 116,65	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 719,-  
Fradragsberettigede kostnader: 11 527,-  
Annen formue: 26 022,-  
Gjeld: 187 485,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	114795370
Restsaldo:	38 886,30
Kapitalkostnader:	3 445,21
IN-avtale:	Nei

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16364363463
Restsaldo:	126 072,47
Kapitalkostnader:	3 826,78
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 164 958,77,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Knut Olav Christensen, e-post: [karivold@styrommet.no](mailto:karivold@styrommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr

Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

## **Vedtekter**

for KARIVOLD borettslag org nr 952 614 983

vedtatt på generalforsamling den 10. mars 2005. Senere endret 21.04.2015, 29.03.2017, 04.04.2018, 04.04.2019, 28.05.2020, 20.05. 2021, endret sist digitalt 20.05.21

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

Andelene skal være på kroner 100,-

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

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 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, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

## **4. Boret og bruksoverlating**

### **4-1 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 kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

#### **4-3 Garasjer**

Det er noen få garasjer som er løst ut fra borettslaget og eies av andelseiere. De resterende garasjene leies fra borettslaget. Når en andelseier sier opp leie av sin garasje, skal garasjen leies ut til første person som står på venteliste for å leie garasje. Ved salg av andel følger ikke leid garasje med til kjøper. Ny andelseier til leilighet som ikke har eid garasje, må sette seg opp på venteliste for å leie garasje av borettslaget. Hver andelseier kan eie/leie kun én garasje. På grunn av at det er få parkeringsplasser rundt blokka, oppfordres det til at garasjene kun blir benyttet til parkering av biler/motorkjøretøy.

#### **4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider**

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-5 Forbud mot fyrverkeri**

Det er forbudt å bruke fyrverkeri på borettslagets tomt og eiendom.

#### **4-6 Drift av separat garasjebygning**

På borettslagets festetomt er det oppført en separat garasjebygning som består av 9 garasjer. Bruksretten til hver garasje i garasjebygningen eies av andelseiere i Karivold borettslag etter en liste som ajourføres av borettslaget. Til hver garasje finnes det et andelsbrev som beskriver bruksretten. Innehaver av andelsbrev i garasjebygningen står fritt til å la garasjen følge ved salg av leilighet eller selge andelsbrevet til andelseier i Karivold borettslag etter ansiennitetsprinsippet. Hver andelseier er personlig ansvarlig for vedlikehold av 1/9 av garasjebygningen.

Vedlikeholdsplikten følger andelen ved salg. Andelseierne i garasjebygningen må til enhver tid ha utnevnt en person som er kontaktperson for styret i borettslaget. Kontaktpersonen plikter å stille på styremøter i borettslaget ved behov, for å orientere om status og økonomi for garasjebygningen samt planer for vedlikehold. Styret i borettslaget har ansvar for føring og arkivering av andelsbrev tilhørende garasjebygningen, samt fakturering via forretningsfører av forsikring og festeavgift en gang årlig pr. andelseier i garasjebygningen. Styret i borettslaget kan komme med pålegg til andelseierne i garasjebygningen dersom de ikke følger pkt. 4-6 i vedtektene.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, samt balkongens gulv og rekkverk.

Nyinstallasjon av varmtvannsbereder i kjeller krever søknad til styret. Plassering av varmtvannsbereder er kun mulig dersom det er tilstrekkelig plass i kjellerrom med sluk. Alle materialer, installering og drift av

varmtvannsbereder bekostes av den enkelte andelseier. Øvrige, generelle tekniske krav til anlegget gjelder.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Andelseieren har vedlikeholdsansvar i og på borettslagets fellesarealer, både innvendig og utvendig. Dette innebærer ryddighet og renhold i kjeller-, loft- og trappeoppgangene. Uteareal må holdes ryddig. Andelseieren oppfordres til å bidra med hagearbeid, snørydding, strøing og så videre.

Oppdager andelseieren skade i boligen som andelseieren er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, fordi borettslagets forsikring kan bli utløst. Dersom borettslagets forsikring utløses på grunn av skade andelseier har vedlikeholdsplikt for, må andelseieren betale egenandelen i borettslagets forsikring.

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

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.

## **5-2 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.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 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.

### **6-2 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.

### **6-3 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.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 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.



## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks andre medlemmer med minst ett varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### **8-2 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.

### **8-3 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.

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 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.

### **9-3 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 9-3 (1).

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 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.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# Husordensregler

for Karivold Borettslag AL  
-revisjon av regler fastsatt i mars 2023

Enhver beboer er ansvarlig for at husordensreglenes bestemmelser overholdes.

Leilighetene skal kun benyttes til beboelse slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Betrakt ikke husordenen som en rekke forpliktelser, men retningslinjer som skal sikre alle et hyggelig og godt bofellesskap.

## **Musikk, høyttalere, støy m.m.**

I tiden fra kl. 23.00 til 07.00 skal det være ro i leilighetene. Musikkanlegg/tv må ikke stå på så høyt at det sjenerer naboene. Demp høyttalere når vinduer eller balkongdører er åpne.

Støyende arbeid som medfører banking, saging, boring og lignende skal gjøres innenfor tidsrommet kl. 08.00 til 20.00 mandag til fredag og kl. 09.00 til 17.00 på lørdag.

Søndag er hviledag.

## **Veier og gårds plasser**

På gårdsplassen og veier innenfor borettslagets område skal det kun parkeres på oppmerkede plasser.

Fordi borettslaget ikke har vaktmester, må de som er i stand til det delta i snørydding og strøing på trapper og gårds plass.

## **Balkonger**

Tørking av tøy kan skje på et lite tørkestativ eller snorer som ikke er synlige fra veien. Risting av tepper, dyner og lignende er ikke tillatt på eller ut fra balkongene.

Slukene må til enhver tid holdes rene og fri for løv og bøss slik at det ikke samler seg vann som kan forårsake skade på balkongene. Ved rengjøring av balkongene må det vises hensyn til naboene under.

Ønsker man å sette opp markiser, skal styret godkjenne dette. Fastmontering av utelamper eller utvendige persienner må foretas av autorisert fagpersonell.

Grilling på balkongen skjer på eget ansvar. Det må kun benyttes elektrisk grill eller gassgrill.

## **Trapper, dører og vinduer**

- Trapperom og utgangsdører skal være helt ryddet. De må ikke brukes til å sette fra seg sko, støvler, barnevogner, leketøy, sykler, bord og lignende i gangene. Dette for å ha fri ferdsel ved eventuell bæring av sykebare, samt lette arbeidet ved trappevask.

- Montering av ting i fellesrom, på vegg i trapperom og på yttervegg er ikke tillatt.
- Hver oppgang er ansvarlig for at det blir foretatt jevnlig renhold i trappeoppgangen og tilstøtende fellesarealer i kjeller og på loft.
- Aviser og reklame som ikke avhentes skal kastes i søppeldunkene med blått lokk. Alle beboere i hver oppgang må dele ansvaret med å holde trappegangene ryddig.
- Hovedutgangsdørene og dørene på baksiden skal til enhver tid holdes låst.
- Dørene til kjeller og loft skal til enhver tid holdes lukket.
- Hver beboer er ansvarlig for å vaske vindu utenfor sin leilighet. Glasset i utgangsdørene har alle ansvaret for. Dette bør holdes rent til enhver tid.
- Tepper skal ikke ristes fra vinduene.

### **Vaskerom/tørkerom**

Vaske- og tørketider:

Mandag til fredag	kl. 07.00 til 22.00
Lørdag	kl. 07.00 til 17.00
Søndag	kl. 12.00 til 17.00

Viktig! Vinduer må lukkes og lys slukkes av hver bruker. Hver leieboer er ansvarlig for å holde vaske- og tørkerommet rent og ryddig. Tørt tøy må fjernes i god tid før neste beboer skal vaske. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn leieboere.

Disse tidene gjelder også trening i vaskerommet.

### **Bruksoverlating**

Det henvises til borettslagets vedtekter.

### **Husdyrhold**

Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, kan styret tillate dyrehold. Beboere som ønsker dyrehold, må på forhånd søke skriftlig på fastsatt søknadsskjema.

### **Facebook-gruppe og Vibbo**

Borettslaget har en egen Facebook-gruppe for informasjon og hyggelige beskjeder. Vibbo er også et sted for informasjon og kommunikasjon i borettslaget.

### **Styret**

Styret har anledning til å gi dispensasjoner fra husordensreglene. Styrets avgjørelser kan kreves forelagt generalforsamlingen til endelig avgjørelse, ellers henvises til vedtekter for Karivold Borettslag.

Fredrikstad, 28.3.2023 Karivold Borettslag

Beboermøte og styret

# Husordensregler

for Karivold Borettslag AL

– revisjon av regler fastsatt i oktober 1955,  
oppdatert mars 2023.

---

velkommen til Karivold Borettslag AL



Styret kan kontaktes på: [karivold@styerrommet.no](mailto:karivold@styerrommet.no)

Karivold borettslag består av 35 boenheter fordelt på 6 oppganger. Det er et fellesrom i kjelleren i oppgang nr. 12. Der er det bøker og div. spill som man kan låne, og det er der vi avholder styremøter, beboermøter og generalforsamling. Vi har også hatt hobbykvelder.



Vi avholder to dugnader i året. En på våren, hvor vi har leid en stor container til felles avfall, og en på høsten. Kan man ikke stille på felles dugnad, avtaler man med styret annen jobb som kan gjøres utenom.

Våre sykler parkeres i en felles sykkelgarasje. Nøkler til denne bestilles/ hentes hos styret og kjøpes på VIBBO.

Vi bruker VIBBO som en felles digital kommunikasjonsplattform. Vibbo samler alt du trenger å vite om vårt borettslag. Nærmere info kontakt styret.

### **Husordensregler for Karivold borettslag.**

Enhver beboer er ansvarlig for at husordensreglene bestemmelser overholdes. Leilighetene skal kun benyttes til beboelse slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Betrakt ikke husordenen som en rekke forpliktelser, men retningslinjer som skal sikre alle et hyggelig og godt bofellesskap.

### **Musikk, høyttalere, støy m.m.**

I tiden fra kl. 23.00 til 07.00 skal det være ro i leilighetene. Musikk/legg/tv må ikke stå på så høyt at det jenerer naboene. Demp høyttalere når vinduer eller balkongdører er åpne. Støyende arbeid som medfører banking, saging, boring og lignende skal gjøres innenfor tidsrommet kl. 08.00 til 20.00 mandag til fredag og kl. 09.00 til 17.00 på lørdag.

Legg gjerne ut nabovarsel på FB hvis du skal utføre større arbeid i leiligheten eller om du skal ha festlig lag. Søndag er hviledag.

### **Veier og gårdsplasser**

På gårdsplassen og veier innenfor borettslagets område skal det kun parkeres på oppmerkede plasser. Sørg alltid for å parkere slik at utrykningskjøretøy kan komme forbi. Fordi borettslaget ikke har vaktmester, må de som er i stand til det delta i snørydding og strøing på trapper og gårdsplass.

### **Balkonger**

Tørking av tøy kan skje på et lite tørkestativ eller snorer som ikke er synlige fra veien. Risting av tepper, dyner og lignende er ikke tillatt på eller ut fra balkongene. Slukene må til enhver tid holdes rene og fri for øv og bøss slik at det ikke samler seg vann som kan forårsake skade på balkongene. Ved rengjøring av balkongene må det vises hensyn til naboene under. Ønsker man å sette opp markiser, skal styret godkjenne dette. Fastmontering av utelamper eller utvendige persienner må foretas av autorisert fagpersonell. Grilling på balkongen skjer på eget ansvar. Det må kun benyttes elektrisk grill eller gassgrill.

## Hagen vår

Bak blokken ligger vår store hage, som er et stort fellesareal til fri benyttelse. De fleste møbler er fellesmøbler, noe er privat. Beboerne står selv for gressklipping som er delt opp i tre soner. Sone 1 fra oppg. 2-6. Sone 2. fra 6-12 og sone 3. bak og foran oppgang 12. Avtal gjerne på FB når du kan klippe gresset. Gressklipper står i fyrrømmet som er låst. Er du interessert i hagearbeid har vi en hagegruppe i blokka. I hagen kan du gjøre nesten det du vil, men det er alltid greit å forhøre seg med de som oppholder seg mest i hagen.

Vi har en gassgril som alle kan benytte under eget ansvar. Gassflasken skal til enhver tid skrues av etter hver grilling og grilleristen skal rengjøres. Gassflasken er spleiselag. Alle gassflasker i hagen og på balkonger skal oppbevares utendørs i tiden det ikke er grillsesong, enten på balkong eller i pergolaen. IKKE i kjellerboden eller på loftet.

Ønsker du å ha privat selskap i hagen kan du skrive dato og klokkeslett på FB og da er det mulig å reservere en hagedel for et tidsrom.



## Trapper, dører og vinduer

- Trapperom og utgangsdører skal være helt ryddet. De må ikke brukes til å sette fra seg sko, støvler, barnevogner, leketøy, sykler, bord og lignende i gangene. Det skal være fri ferdsel ved eventuell bæring av sykebære, samt lette arbeidet ved trappevask.
- Montering av ting i fellesrom, på vegg i trapperom og på yttervegg er ikke tillatt.
- Hver oppgang er ansvarlig for at det blir foretatt jevnlig renhold i trappeoppgangen og tilstøtende fellesarealer i kjeller og på loft. Kontakt naboer for å avtale når og hvordan tappevasken settes opp.
- Aviser og reklame som ikke avhentes skal kastes i søppeldunkene med blått lokk. Alle beboere i hver oppgang må dele ansvaret med å holde trappegangene ryddig.
- Hovedutgangsdørene og dørene på baksiden skal til enhver tid holdes låst.
- Dørene til kjeller og loft skal til enhver tid holdes lukket.
- Hver beboer er ansvarlig for å vaske vindu utenfor sin leilighet. Glasset i utgangsdørene har alle ansvaret for. Dette bør holdes rent til enhver tid.
- Tepper skal ikke ristes fra vinduene.

### **Vaskerom/tørkerom**

Vi har et fellesvaskeri mellom oppgang 10 og 12. Vaskeriet består av 2 vaskemaskiner, 1 tørketrommel og et tørkerom. Det brukes 1 polett til tre vaskemaskiner innenfor 2 t. Kronestykker på tørketrommelen og 1 polett for 2 t. tørketid i tørkerommet.

Man skriver seg opp for bruk av maskiner i en kalender som ligger i vaskerommet, i tillegg skriver du opp i perm antall brukte poletter. Poletter kjøpes på VIBBO, 200,- for 10 stk, og hentes hos en i styret.

Vaske- og tørketider:

Mandag til fredag kl. 07.00 til 22.00

Lørdag kl. 07.00 til 17.00

Søndag kl. 12.00 til 17.00

Viktig! Vinduer holdes lukket og lys slukkes av hver bruker. Hver bruker er ansvarlig for å holde vaske- og tørkerommet rent og ryddig. Tørt tøy må fjernes i god tid før neste beboer skal vaske. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn boere.

### **Treningsrom**

Samme brukstider gjelder også treningsrommet (privat regi.) i lokalet ved vaskerommet.

### **Husdyrhold**

Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, kan styret tillate dyrehold. Beboere som ønsker dyrehold, må på forhånd søke skriftlig på fastsatt søknadsskjema (kontakt styret).

### **TV og internett.**

Vi har avtale med Altibox/ Viken Fiber. Kontakt styret for nærmere info.

### **Bruksoverlating**

Det henvises til borettslagets vedtekter.

### **Styret**

Styret har anledning til å gi dispensasjoner fra husordensreglene. Styrets avgjørelser kan kreves forelagt generalforsamlingen til endelig avgjørelse. For øvrig henvises til vedtekter for Karivold Borettslag.

Karivold Borettslag, Styret

Fredrikstad 09.05.2023

Alle bilder er hentet fra vår private FaceBook-side: Vi som bor i Karivold borettslag.

Denne brukes til felles informasjon, hyggelige beskjeder fra beboere ol.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3627

KARIVOLD BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i KARIVOLD BORETTSLAG

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 17. juni kl. 19:00 og lukker 20. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3627>

Det holdes også et frivillig møte 17. juni kl. 18:00 , i borettslagets kjellerstue.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forretningsførsel
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i KARIVOLD BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det er ønskelig at styreleder blir valgt som møteleder.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim og Christine Margrethe Melsom Mathiesen.

Forslag til vedtak

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim og Christine Margrethe Melsom Mathiesen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg

- 1. Innkalling med årsberetning.pdf
- 

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 54 000

---

Sak 6

## Forretningsførsel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utgifter til forretningsfører er en av våre største kostnader. Derfor ønsker styret fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.

## Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen i Karivold Borettslag sender følgende navn til forslag som styre ved generalforsamlingen 17. juni 2025

Knut Olav Christensen som styreleder.

Svein Oskar Jansen som styremedlem.

Anne Marie Hegelund som styremedlem.

Tone Petronelle Sørli og Solvor Wiig som varamedlemmer.

Valgkomité blir Anne Cecilie Sørensen, Odd Heine Johansen og Susan Pettersen.

## Innstilling

Styreleder: Knut Olav Christensen (ikke på valg)

Styremedlem: Svein Oskar Jansen (1 år)

Styremedlem: Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim (2 år)

Varamedlem: Tone Petronelle Sørli (1 år)

Varamedlem: Solvor Wiig (1 år)

Valgkomité: Anne Cecilie Sørensen, Odd Heine Johansen og Susan Pettersen.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Svein Oskar Jansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Solvor Wiig
- Tone Petronelle Sørli

# Styrets årsberetning 2024

Siden sist generalforsamling har styret bestått av følgende kandidater:

Leder:	Knut Olav Christensen	(2024-2026)
Nestleder:	Svein Jansen	(2024-2025)
Styremedlem:	Signe Marie Bach-Gansmo	(2024-2026)
Varamedlem:	Jorunn Helene Andersen	(2024-2025)
Varamedlem:	Torill Olme	(2024-2025)

Det ble avholdt 7 styremøter og behandlet til sammen 72 saker.

Det har kommet 5 nye andelseiere i løpet av 2024.

## Økonomi

### Inntekter

Våre inntekter i 2024 var på kr 2.307.440.

Av dette utgjorde:

Felleskostnader                      kr 2.265.012 (98,2 %)

### Utgifter

Våre utgifter i 2024 var på kr 2.034 955.

Av dette utgjorde:

Rentekostnader banklån    kr 367.914 (17,7 %)

Varmesentral                      kr 331.209 (15,9 %)

Kommunale avgifter              kr 291.650 (14,0 %)

TV-anlegg/bredbånd              kr 205.869 ( 9,9 %)

Forsikringspremier              kr 153.989 ( 7,4 %)

Drift/vedl.hold bygninger    kr 134.533 ( 6,5 %)

Eiendomsskatt                      kr 117.600 ( 5,7 %)

Forretningsførerhonorar    kr 111.605 ( 5,4 %)

### Kommentarer

Dette gir 272.485 til dekning av avdrag. Avdragene ført i note 17 er misvisende. Husbankgjelden ble for 2023 oppført med kr 1.709.343 mens det var 1.780.126. Nedbetalt i 2024 er kr 82.030 + 82.673 = 164.703. DNB med forfall 30.12 er først betalt 2. jan, avdrag på kr 61.702 mangler dermed.

Terminbeløpet er på kr 133.082. Bankinnskuddet ble dermed vesentlig redusert to dager etter dato for årsoppgjøret.

Innkrevd til dekning av Felleskostnadene dekker dermed ikke avdragene fullt ut.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

### Service av brannvarslingsanlegget

Brannvarslingsanlegget må kontrolleres årlig av autorisert personell, dette ble utført av Bravida.

## Vedlikehold

### Lekkasjer fra balkonger

Disse lekkasjene er problematiske siden det ikke er tak over balkongene i øverste etasje, og lekkasjer vil med tiden oppstå.

Det har vært 3 balkonger hvor det var lekkasje som skyldtes at utløpet hadde løsnet fra sluket, og dette er rettet.

En balkong hadde såpass store lekkasjer i membranen at gulvet var gått delvis oppløsning og måtte skiftes. I tillegg hadde vann rent inn i ytterveggen og forårsaket slipp og løsnet puss på veggen under

balkongen. Her ble gulvet og membranen byttet, men på grunn av økonomien vår ble det nødvendig å utsette reparasjon av veggen til i år (2025).

Det var også en balkong hvor det var rustet hull i det blå beslaget på rekkverket, samt hvor et beslag på gulvet hadde løsnet fordi en bolt hadde rustet av. Dette er midlertidig reparert med fugemasse.

Membranene er fra 1990, og det er naturlig at de vil gå i stykker etter hvert. Når det gjelder balkongen må andelseierne ikke utføre arbeid eller legge gulv oppå membranen som kan skade den. Det er viktig at de som ikke bor i øverste etasje melder fra til styret dersom det er mistanke om lekkasje. Husk også å rense slukene på balkongen jevnlig.

### Utelamper

Det har kommet vann inn i alle utelampene mot hagen, og i 3 av disse (ved nr. 2, 4 og 6) har det oppstått jordfeil, så disse er nå koblet ut. En utelampe mot veien ved nr 8 har sluttet å fungere, denne skal byttes i år. Samtidig undersøkes det om det er innvendige lamper som også skal byttes.

### Inngangsdører fra trappeoppgang til leilighet

Flere beboere hadde meldt om inngangsdører som var blitt skjeve i.f.h.t dørkarmene. Styret bestilte et firma for befaring og utbedring av dette. Noen dører kunne justeres opp, og andre ble montert på nytt. Det var ikke budsjettet med dette, så kostnadene har blitt dekket av oppsparte midler.

### Bestilling av fyringsolje

Vi har uprioritert strøm til fyrkjelen vår, derfor må vi ha nok fyringsolje til å kunne klare oss igjennom noen dager med utkobling av strøm. Vi har derfor bestilt og fått levert 1000 liter fyringsolje.

### Funn av skjeggkre

Flere beboere hadde meldt om funn av skjeggkre. Styret tok derfor kontakt med et skadedyrfirma og det ble lagt ut gift i alle leilighetene. Dette ble dekket av forsikringen.

### Problem med ringeklokke

Skyldtes at det var festet en klistrelapp på ringeklokken, og det gjorde at det ble ringt på i flere leiligheter samtidig.

### Dugnad

Vårens dugnad med utplassering av container ble gjennomført 4. mai. Høstens dugnad ble gjennomført 31. august.

### Lekkasje på radiator

På grunn av lekkasje har det vært byttet en kran på en radiator.

### Feiing av gårdsplassen

Gaards-Service feiet gårdsplassen foran blokka i mai.

### Gressklipping

Gressklipping har blitt utført av beboere. Det er naturlig å dele gressplenen inn i 3 deler, og i året som gikk har beboere klippet hver sin del av plenen.

## **Øvrig**

### Garasjer

Borettslaget eier 5 garasjer som leies ut til beboerne. Det har eksistert en venteliste, men siden det er få som kjente til denne ble det bestemt at vi setter ikke opp noen nye på venteliste, og når siste andelseier på venteliste har fått garasje så tildeles garasje etter ansiennitet, og til det benyttes botid i borettslaget (flyttdato)

### Garasjebygningen (tidligere Garasjelaget)

Det eksisterer et gammelt vedtak på at eierne av garasjer i garasjebygningen skal dele på kostnadene som borettslaget har i.f.m garasjebygningen. Siden borettslagets forretningsfører skal ha betalt for å fakturere garasjeeierne, så forsøker vi med å sende melding til eierne og oppfordre til å betale inn deres andel av kostnadene.

### Borettslagets gårdsplass og Fredrikstad kommunes vedlikeholdsplikt

Her er det ingen fremdrift, og det betyr at inntil videre så har kommunen vedlikeholdsansvaret for veien. Vi har derfor avsluttet saken. Vi forsøker å få dekket deler av våre utgifter til juridisk bistand av rettsjehjelpforsikringen vår, dette er ennå ikke avklart.

### Brannører

Det har ikke vært flertall i styret for å sette i gang arbeidet med utskifting av brannører i kjeller og loft.

### Innsending av dekodere

Etter bytte fra Telenor til Altibox/Viken Fiber er de gamle dekodere sendt i retur til Telenor.

### Murerarbeid

Vi har et lite etterslep på murerarbeid. Puss har sluppet fra vegg ved balkong i 1. og 2. etasje ved nr 4 etter lekkasje fra balkong i 3. etasje. Puss har løsnet over vindu i kjeller ved nr. 12. Skifer har løsnet fra trappene i nr 2 og 8. Puss har løsnet etter at kommunen har fjernet nøkkelboks i nr 8. Puss har også løsnet rundt noen av kjellerdørene.

### Renovering av tak

Her vil det komme en kostnad, og målet vårt er at dette kan utføres etter at våre banklån er nedbetalt. Det ble i 2022 utarbeidet en tilstandsvurdering av takkonstruksjonen og der var det beregnet en kostnad på kr 4.600.000 for omlegging av tak.



Til generalforsamlingen i Karivold Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 2. Juni 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor

**KARIVOLD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>350 944</b>	<b>568 807</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		227 769	151 768
Tilbakeføring av avskrivning	16	44 715	44 715
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-267 561	-414 346
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>4 923</b>	<b>-217 863</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>355 868</b>	<b>350 944</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		551 182	628 245
Kortsiktig gjeld		-195 315	-277 301
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>355 867</b>	<b>350 944</b>

**KARIVOLD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 265 012	2 174 424	2 266 000	2 455 092
Vaskeri	10	18 160	9 600	10 000	10 000
Andre inntekter	3	165	200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 283 337</b>	<b>2 184 224</b>	<b>2 276 000</b>	<b>2 465 092</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 614	-7 615	-7 614	-8 000
Styrehonorar	5	-54 000	-54 000	-54 000	-54 000
Avskrivninger	16	-44 715	-44 715	-44 715	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-6 875	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 605	-105 990	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-283	-96 781	0	0
Drift og vedlikehold	8	-237 675	-135 496	-85 000	-175 000
Forsikringer		-163 053	-157 038	-172 000	-199 600
Festeavgift		-62 595	-62 595	-62 595	-63 000
Kommunale avgifter	9	-409 250	-406 164	-428 000	-476 800
Energi/fyring	11	-395 034	-434 876	-374 000	-374 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 869	-217 146	-194 000	-202 000
Andre driftskostnader	12	-12 313	-14 499	-35 200	-36 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 711 756</b>	<b>-1 743 789</b>	<b>-1 576 124</b>	<b>-1 758 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>571 581</b>	<b>440 435</b>	<b>699 876</b>	<b>706 692</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	24 103	21 623	14 600	24 700
Finanskostnader	14	-367 914	-310 290	-335 400	-176 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-343 811</b>	<b>-288 667</b>	<b>-320 800</b>	<b>-151 300</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>227 769</b>	<b>151 768</b>	<b>379 076</b>	<b>555 392</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		227 769	151 768		

**KARIVOLD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	9 118 191	9 118 191
Andre varige driftsmidler	16	458 333	503 048
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 576 524</b>	<b>9 621 239</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 148	0
Driftskonto OBOS-banken		330 126	430 394
Driftskonto OBOS-banken II		3 044	3 027
Sparekonto OBOS-banken		201 865	194 824
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>551 182</b>	<b>628 245</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 127 706</b>	<b>10 249 484</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Opptjent egenkapital		3 307 126	3 079 356
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 310 626</b>	<b>3 082 856</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 393 866	6 661 427
Borettsinnskudd	18	222 900	222 900
Annen langsiktig gjeld	19	5 000	5 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 621 766</b>	<b>6 889 327</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 732	28 675
Leverandørgjeld		73 912	144 662
Påløpte renter		104 600	28 648
Påløpte avdrag		0	75 315
Annen kortsiktig gjeld	20	70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>195 315</b>	<b>277 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 127 706</b>	<b>10 249 484</b>
Pantstillelse	21	10 821 000	10 821 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 27.05.2025  
Styret i Karivold Borettslag

Knut Olav Christensen /s/

Signe Marie Bach-Gansmo /s/

Svein Jansen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 851 552
Akonto energi	344 868
Garasje	37 380
Vedlikehold	25 020
Strømuttak	3 600
Parkering	2 592
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 265 012</b>

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

Opprydding kundereskontro	165
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>165</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 614
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 614</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 54 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-283</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-134 533
Drift/vedlikehold VVS	-32 106
Drift/vedlikehold elektro	-20 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 996
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 165
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 875
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-1 788
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-237 675</b>

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

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

Eiendomsskatt	-117 600
Kommunale avgifter	-291 650
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-409 250</b>

**NOTE: 10****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Vaskeri	18 160
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>18 160</b>

**SUM VASKERI****18 160****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-45 139
Olje	-18 687
Varmesentralen	-331 209
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-395 034</b>



**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 167
Andre fremmede tjenester	-565
Andre kontorkostnader	-320
Porto	-75
Vedlikehold biler/maskiner	-1 336
Bank- og kortgebyr	-2 851
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-12 313</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter bank	8 138
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 965
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 103</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-367 914
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-367 914</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	370 080
Rehabiliteringer	8 748 111
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 118 191</b>

Gnr.208/bnr.1 M. flere

Tomten er festet fra 1985

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Kostpris Tilgang 2020	670 728	
Avskrevet tidligere	-167 681	
Avskrevet i år	-44 715	
		458 332
Vaskemaskin		
Tilgang 2020	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>458 333</b>
<b>SUM ARETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-44 715</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002

-3 821 000

Nedbetalt tidligere

2 111 657

Nedbetalt i år

93 920

-1 615 423

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021

-5 550 000

Nedbetalt tidligere

597 916

Nedbetalt i år

173 641

-4 778 443

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-6 393 866****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985

-222 900

**SUM BORETTSINNSKUDD****-222 900****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd - garasjer

-5 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-5 000****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

-70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-70****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

222 900

Pantelån

6 393 866

**TOTALT****6 616 766**

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

Bygninger

9 118 191

**TOTALT****9 118 191**

## Resultatanalyse 2024

### Karivold Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 265 012	2 266 000	988	0 %
Vaskeri	18 160	10 000	-8 160	-82 %
Andre inntekter	165	0	-165	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 283 337</b>	<b>2 276 000</b>	<b>-7 337</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-7 614	-7 614	0	0 %
Styrehonorar	-54 000	-54 000	0	0 %
Avskrivninger	-44 715	-44 715	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 750	-7 000	750	-11 %
Forretningsførerhonorar	-111 605	-112 000	-395	0 %
Konsulenthonorar	-283	0	283	100 %
Drift og vedlikehold	-237 675	-85 000	152 675	-180 %
Forsikringer	-163 053	-172 000	-8 947	5 %
Festeavgift	-62 595	-62 595	0	0 %
Kommunale avgifter	-409 250	-428 000	-18 750	4 %
Energi/fyring	-395 034	-374 000	21 034	-6 %
TV-anlegg/bredbånd	-205 869	-194 000	11 869	-6 %
Andre driftskostnader	-12 313	-35 200	-22 887	65 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 711 756</b>	<b>-1 576 124</b>	<b>135 632</b>	<b>-9 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>571 581</b>	<b>699 876</b>	<b>128 295</b>	<b>18 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	24 103	14 600	-9 503	-65 %
Finanskostnader	-367 914	-335 400	32 514	-10 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-343 811</b>	<b>-320 800</b>	<b>23 011</b>	<b>-7 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>227 769</b>	<b>379 076</b>	<b>151 307</b>	<b>40 %</b>

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.06.25

Selskapsnummer: 3627 Selskapsnavn: KARIVOLD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Det er ønskelig at styreleder blir valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim og Christine Margrethe Melsom Mathiesen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 54 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Forretningsførsel**

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)**

Svein Oskar Jansen

**Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)**

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

Solvor Wiig

Tone Petronelle Sørli



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

## Styremedlemmer i Karivold borettslag 2025-26

Styreleder: Knut Olav Christensen, Kringsjå 4. 3.etg.

Mobil: 97978 105

Styremedlem: Svein Jansen, Kringsjå 10. 1. etg

Mobil: 905 62 337

Styremedlem: Anne-Marie Askheim, Kringsdjå 12. 1.etg.

Mobil: 994 50 125

Vara: Solvor Wiik, Kringsjå 4. 1. etg

Mobil: 918 50 284

Vara: Tone Petronelle Sørli, Kringsjå 8. 3 etg

Mobil: 472 30 753

### Skal du pusse opp? Da bør du huske dette.

1. Støyende arbeid som medfører banking, saging, boring og lignende skal gjøres innenfor tidsrommet kl. 08.00 til 20.00 mandag til fredag og 09.00 til 17.00 på lørdag. Legg ut nabovarsel på FB. Søndag er hviledag.
2. I gangen (i leilighetene) er det en brannvarsler i taket, den må IKKE fjernes ved oppussing. Den kan tapes og males utenom. Har du to brannvarslere i taket, kan den minste som går på batteri, fjernes.
3. Evt. malingsrester kan IKKE kastes i søppelcontainer. De må leveres på Øra.
4. I søpplerommet i kjelleren står det en rød boks for farlig avfall. Sjekk hva som kan kastes i denne på boksen eller på [www.fredrikstad.kommune.no/farligavfall](http://www.fredrikstad.kommune.no/farligavfall)

Det er verdt å nevne at:

- vi har et fellesrom til styremøter og generalforsamling pluss div. aktiviteter, et lite bibliotek, klesbytte osv.
- vi har en hagegruppe som er aktiv i sommerhalvåret.
- vår hage, eller park, er til fri benyttelse for alle i blokka.
- vi står selv for trappevask. Kontakt en nabo for informasjon.
- vi står selv for vedlikehold av hage og gårdsplass.
- vi har pergola med gassgrill (som vi har spleiselag på) som alle kan benytte seg av.
- Vi har egen Facebook-gruppe for informasjon og hyggelige beskjeder..
- Tilgang til vaskekjeller med to vaskemaskiner, en tørketrommel og et stort tørkerom. Vaskemynter kjøpes på VIBBO. 10 mynter koster 200,-
- To sykkelgarasjer. En ved nr. 2 og en ved nr. 6. Man må kjøpe garasjenøkkel på VIBBO og hente nøkkel hos styremedlem.
- Det er to fellesdugnader i året. På vårdugnaden har vi en stor container til rådighet.
- Det er ikke lov å oppbevare skotøy/garderobe, pynt, blomster på gulvet i trappeoppgangen. Dette er på grunn av fremkommelighet ved sykdom eller brann.

For evt. spørsmål kontakt styret.

VIKEN FIBER

VI LEVERER  
altibox

## Nyttige tips fra viken fiber



### På flyttefot?

Ved flytting er det viktig at fellesavtalen til boligselskapet overføres til ny beboer. Dette spesielt fordi nye beboere ikke skal kunne kjøpe tjenester på tidligere beboers abonnement, og for at ny beboer skal få informasjon om innhold i fellesavtalen og muligheter for oppgradering.

I tillegg er det viktig at vi kan informere beboeren om forhold som berører kundeforholdet.

Ny beboer kan selv ta kontakt med vårt kundesenter.

### Flytter du inn? Flytter du ut?



### Nyttig tips



#### Flytteskjema

Husk å registrer din kontaktinformasjon for å melde flytting.



#### Hjelp til selvhjelp

Funker ikke fjernkontroll? Spørsmål om strømnetjenester? Skann QR-koden under.



#### Kontaktskjema

Hvem flytter inn i bolig? Gi oss beskjed i god tid på kontaktskjema.



#### Kundeservice

Våre åpningstider er mandag-fredag kl. 07:00 - 22:00 og lørdag, søndag og helligdag fra kl. 08:00 - 21:00.  
Tlf: 21 45 45 00

Skann QR-kode med  
din smarttelefon her:



Kontaktskjema



Hjelp til selvhjelp

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. april 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 127 **Seksjonsnr.:** 0

**Adresse:** Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00  
e-post: [teknisk@fredrikstad.kommune.no](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)



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

**Megleropplysninger**

Fredrikstad, 10.04.2026

**Til informasjon!**

Eiendom: 20/1/1271 Kringsjø 10

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*

Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

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



**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk



## Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 09.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 1271

**Adresse:** Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD

**Referanse:** 01260082

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Vedlegg

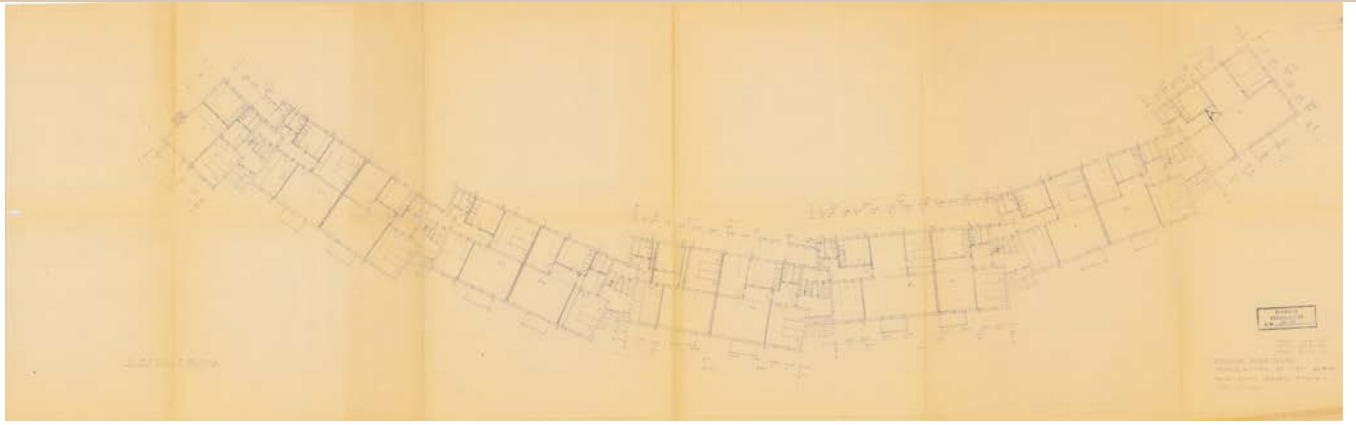
1 vedlegg

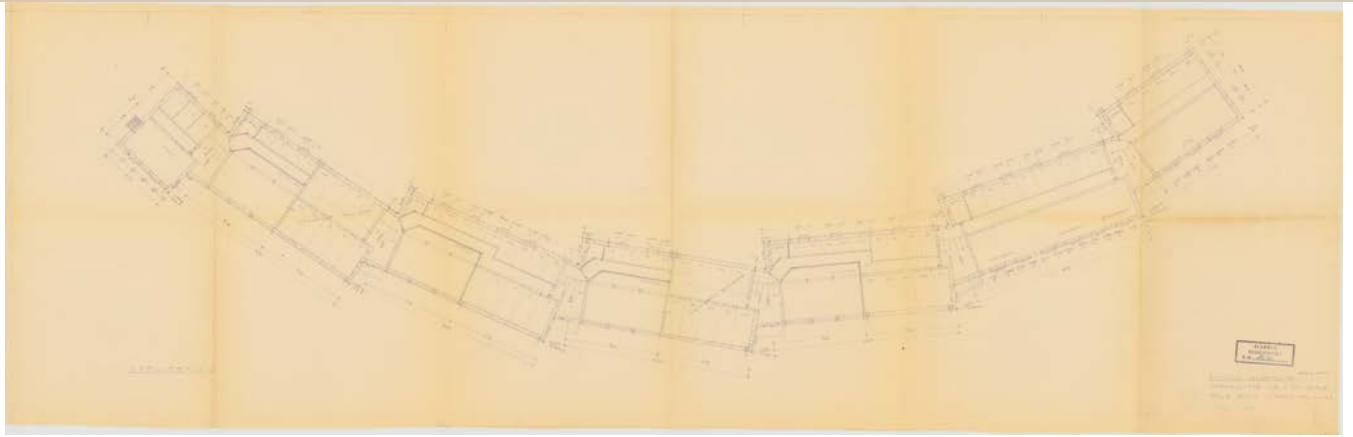
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

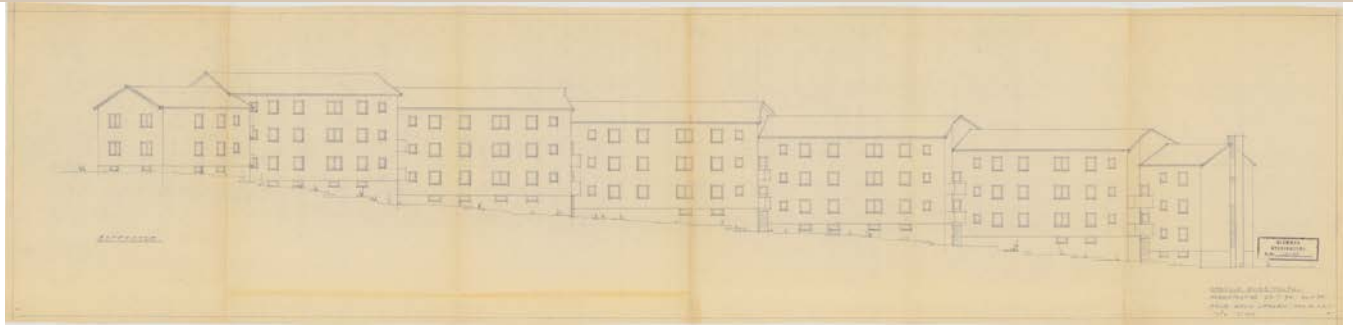
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

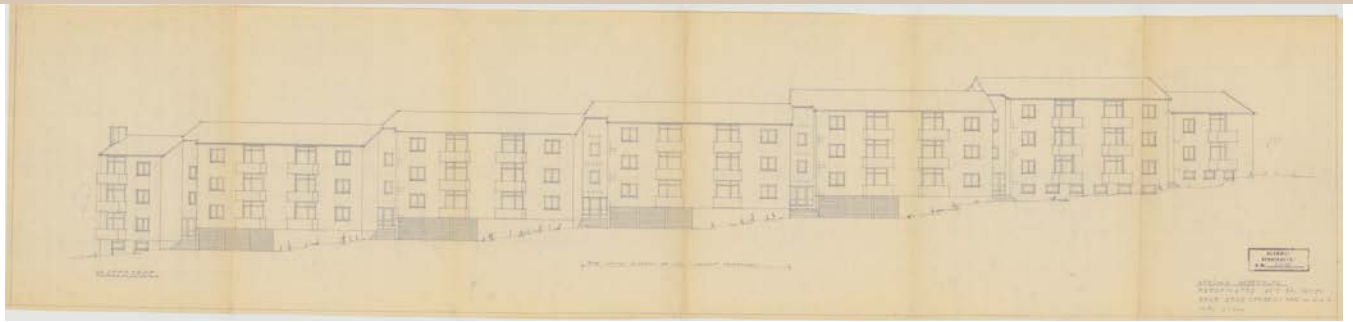
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

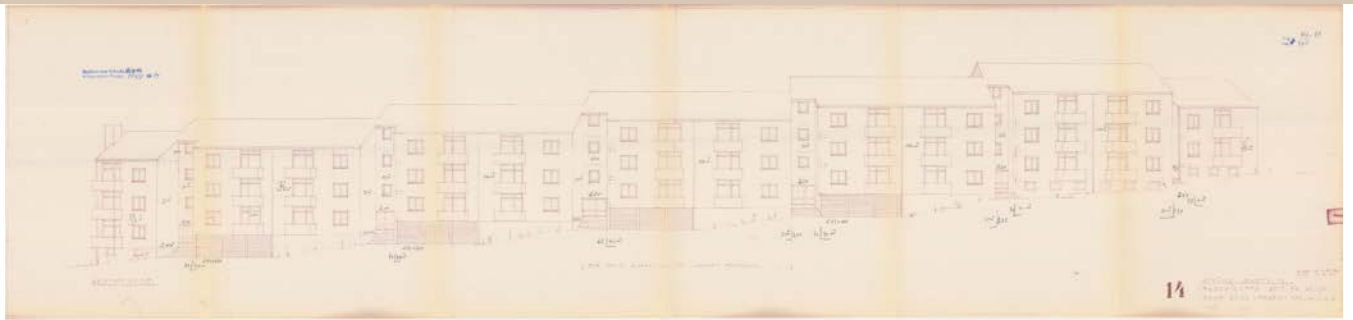
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





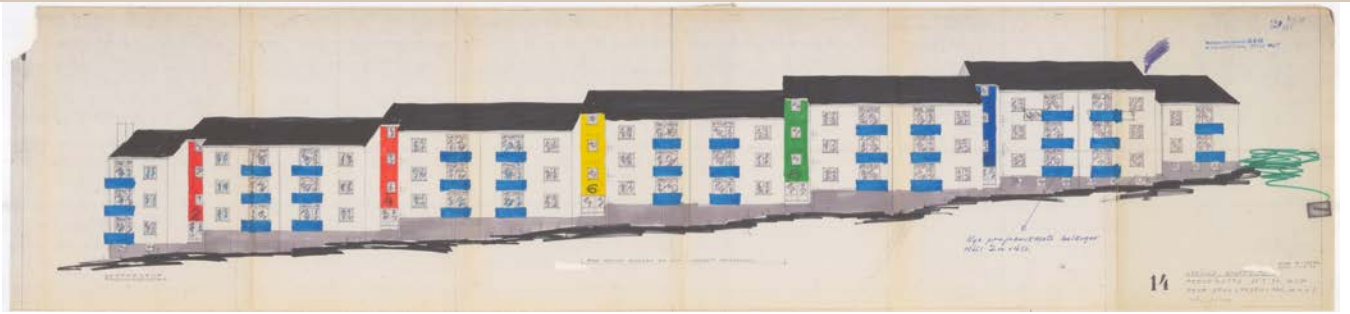


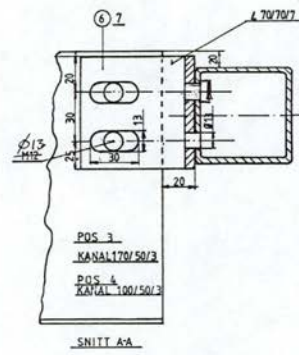
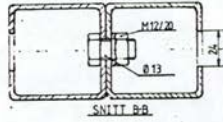
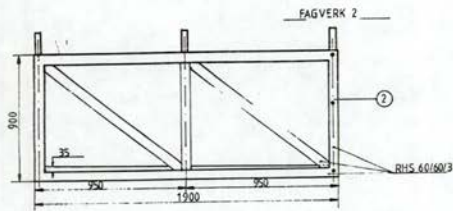
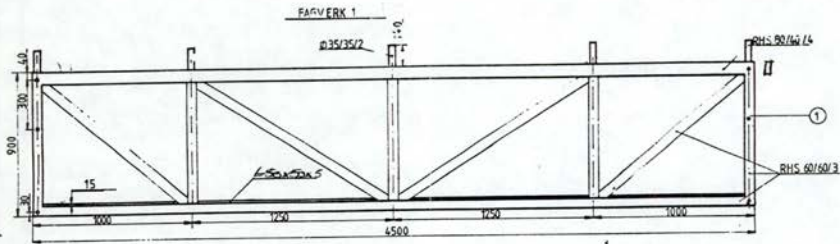




14

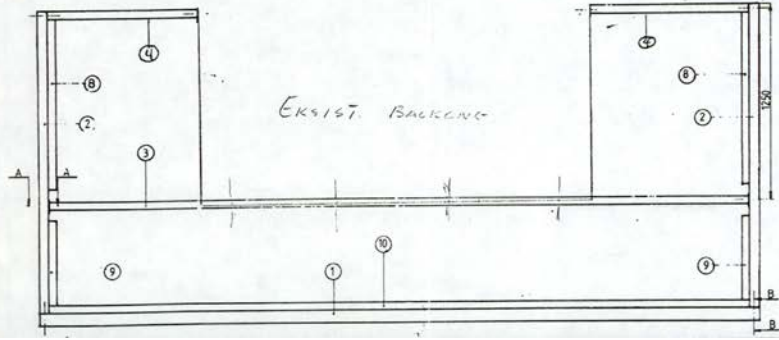
ARCHITECTURAL DRAWING  
BY THE ARCHITECT  
OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA



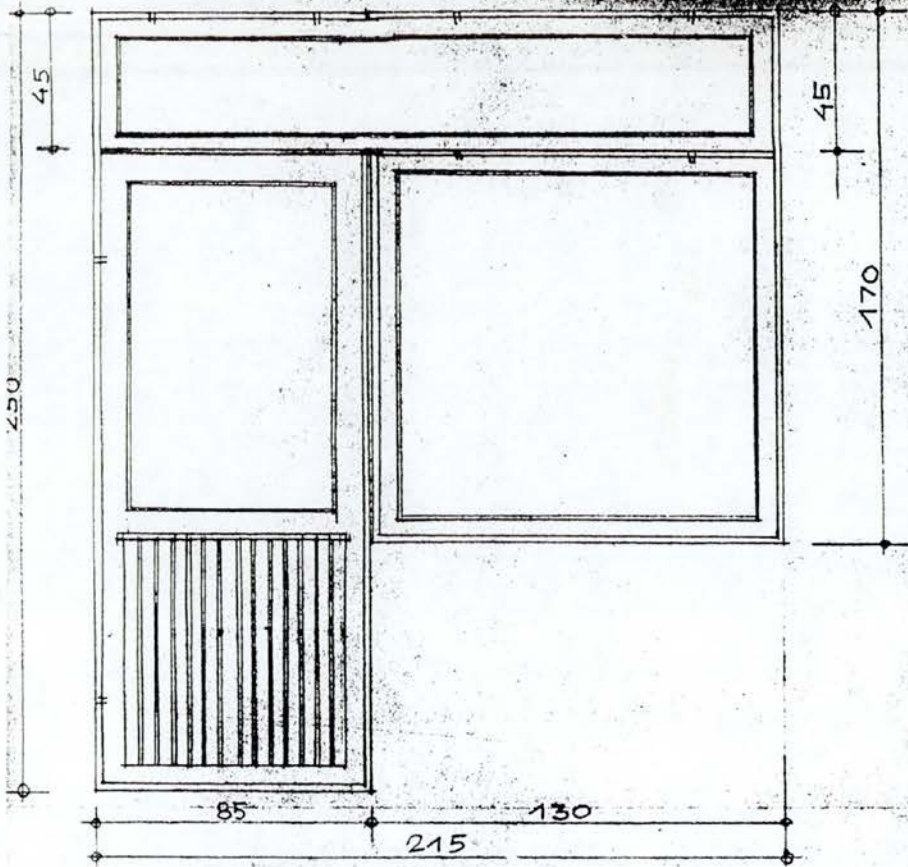


ANT FAGVERK 1	35 STK.
"	2 70 "
"	KANAL 3 4-4340 35 "
"	" 4 4-960 70 "
"	VINKEL 6 140 "
"	" 70 "
"	VINKEL 8 1050 70 "
"	" 9 550 70 "
"	" 10 250 35 "

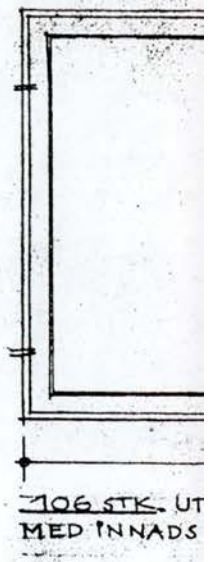
EXIST. BALKONG



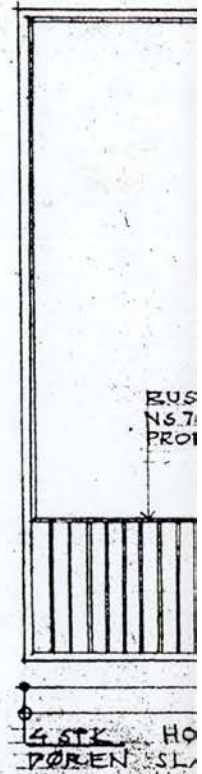
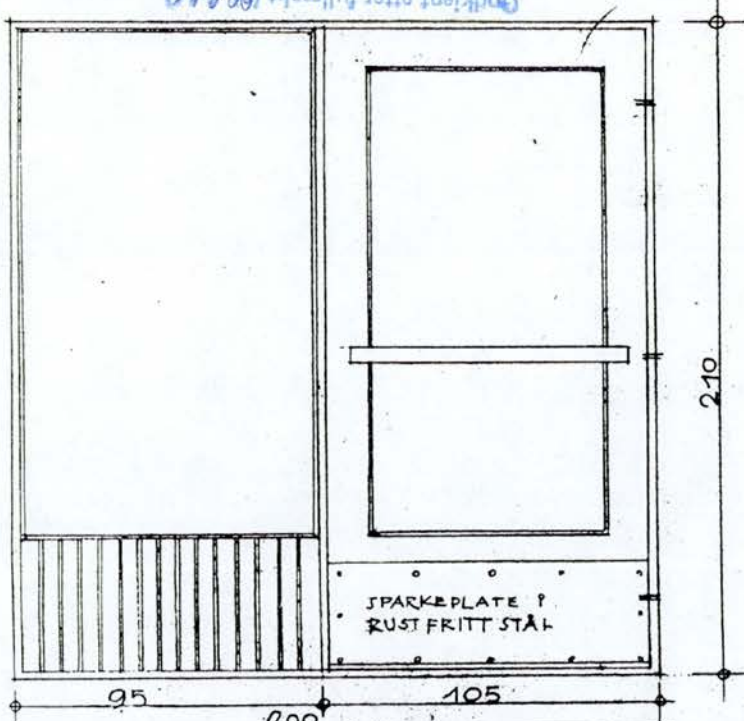
17/02/2011	4-10-11
RAMME FOR PÅHENGSBALKONG	
SPLITT - PROFIL A/S	0/11
Temp. 02	



F.B.V  
J.nr. 865  
6/7-89



Godkjent etter fullmakt. 06244  
Bygningssteden i Frisid. 04108. 89



2 STK HOVEDINNGANGSDØR MED FAST  
VINDUSFELT, DØREN SLÅR INN.

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 208/866/0/0

Eierrepresentant: 3627 Karivold Borettslag

Regningsmottaker: 3627 Karivold Borettslag

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	WOLD I	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	866	Opgitt areal	1711 m2	Kulturminne	Nei
Festent	0	Beregnet areal	1198 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Kringsjå 2 1605 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Bratthammeren	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Kringsjå 4 1605 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Bratthammeren	Valgkrets	Sentrum

## BYGNINGER

(Antall: 3)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300786799	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		54
193992307	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		72
193992315	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		72

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Karivold Borettslag	Postboks 6666		1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	36 750 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 117 600,00
1130	RENOVASJON - 660 L	4,00 660 L	kr 11 913,00	01.07.2026	1/1	0	kr 59 565,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	35,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 43 510,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	35,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 99 176,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	2 331,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 102 106,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	2 331,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 33 642,00

kr 456 087,00

## VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
046345625	100	100	Årsavlesning - målt	16.1.2026	2025	2722	22299



## Eiendomsstatus, ordre 9107631

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 208	<b>Bnr:</b> 1	<b>Fnr:</b> 1271	<b>Snr:</b> 0
<b>Adresse:</b>	Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	5497.2 m <sup>2</sup>		

**OBS!**

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Vedtatt:</b> 15.06.2023	<b>Formål/hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg <b>Hensynssoner:</b>
<b>Reguleringsplaner:</b>	<b>Vedtatt:</b>	<b>Formål:</b>  <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b>		

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 08.04.2026



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsatt 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	17/765	18.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	18.12.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatstyrene: EuroSB, sone 32N, høydegrunnlag NH2000  
Kartgrunnlag: Geocrest FKB  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nivåerende Fremtidig

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

	<b>BA</b>	Bebyggelse og anlegg
	<b>B</b>	Boligbebyggelse
	<b>FR</b>	Frilandsbebyggelse
	<b>S</b>	Sentrumsformål
	<b>F</b>	Forretninger
	<b>OP</b>	Offentlig eller privat tjenesteyting
	<b>FTI</b>	Frilids- og turistformål
	<b>R</b>	Råstoffutvinning
	<b>N</b>	Næringsbebyggelse
	<b>IA</b>	Idrettsanlegg
	<b>AA</b>	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
	<b>U</b>	Uteoppholdsareal
	<b>G</b>	Grav og urnelund
	<b>VA</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

	<b>V</b>	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	<b>H</b>	Havn
	<b>P</b>	Parkering
	<b>K</b>	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	<b>SG</b>	Blågrønn struktur
	<b>N</b>	Naturområde
	<b>T</b>	Turdrag
	<b>F</b>	Friomsråde
	<b>P</b>	Park
	<b>K</b>	Kombinerte grønnestrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

	<b>F</b>	Forsvaret
--	----------	-----------

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

	<b>LNF</b>	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens naturgrunnlag
	<b>LNF</b>	LNF-areal for spredt bolig-, frilids- eller næringsbebyggelse mv.

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

	<b>B</b>	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
	<b>F</b>	Farled
	<b>SH</b>	Småbåthavn
	<b>N</b>	Naturområde
	<b>FS</b>	Friluftsområde

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, støy- og faresoner	
	Hensynssone ras- og sikredfare
	Hensynssone bomfare
	Hensynssone høyspenningsanlegg
	Hensynssone militært område
b) Infrastruktursone	
	Krav vedrørende infrastruktur
c) Soner med angitt særlige hensyn	
	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø
d) Båndleggingssoner	
	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	Båndlegging etter lov om naturvern
	Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringssoner	
	Krav om felles planlegging

**SAMFERDSEL**

	Nivåerende	Fremtidig
	Tunnel	På bakken
Fjernveg	---	---
Hovedveg	---	---
Samleveg	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---
Sykkelveg	---	---
Turveg/turdrag	---	---
Kollektivtrasé	---	---
Jernbane	---	---
Farled	---	---
Småbåthavn	---	---
Kollektivknutepunkt	○	○

**JURIDISK LINJE**

Byggegrense	---
Forbudsgrænse sjø (100 m-beløst)	---
Strandlinje sjø	---
Markagrense	---

# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler  
Mars 2010

**AREALFORVAL**

**BEREDELSE OG ANLEGG**

Plan	Plannummer	Planstatus	Planart	Planperiode	Planstart	Planend	Planområde	Planomfang	Planstatus	Planstart	Planend	Planområde	Planomfang
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

**SAMFERDSELLELSE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Plan	Plannummer	Planstatus	Planart	Planperiode	Planstart	Planend	Planområde	Planomfang	Planstatus	Planstart	Planend	Planområde	Planomfang
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

**BRUK OG VERD AV LØB OG VASSDRAG MED TILHØRIG STRANDSONE**

Plan	Plannummer	Planstatus	Planart	Planperiode	Planstart	Planend	Planområde	Planomfang	Planstatus	Planstart	Planend	Planområde	Planomfang
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

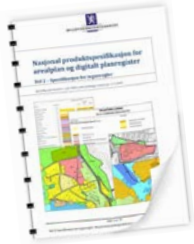
**ANDRE JORDEIER FLÅSER LÅNER OG PUNKTER REGULERINGSPLAN**

Plan	Plannummer	Planstatus	Planart	Planperiode	Planstart	Planend	Planområde	Planomfang	Planstatus	Planstart	Planend	Planområde	Planomfang
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

**REGULERINGSSYMBOLER**

Plan	Plannummer	Planstatus	Planart	Planperiode	Planstart	Planend	Planområde	Planomfang	Planstatus	Planstart	Planend	Planområde	Planomfang
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Planstatus for reguleringsplaner under arbeid





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

<b>Fastmerker</b>	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
<b>Reguleringsplan - juridiske punkter</b>	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	<b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b>	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde (på land)
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnelåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaverzone
<b>Grensepunkter</b>	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	<b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL</b>	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-reys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
<b>Juridiske linjer</b>	Almennyttig Kirke	Skipsleid	Taubane
Sti	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennyttig administrative bygg	Offentlig småbåhavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	<b>OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER</b>	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Hotell med tilhørende anlegg	Annet trafikkområde (på land)	<b>FELLESOMRÅDER</b>
Grense for bevaring	<b>OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER</b>	<b>FRIOMRÅDER</b>	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Garasjeanlegg	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Bensinstasjon	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	Annet byggeområde	Skiløype	Felles parkeringsplass
Byggelinje-/grense	Område for jord- og skogbruk	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Område for jordbruk(*)	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjerm	Område reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grentareal
<b>Reguleringsplan bestemmelsgrense</b>	Område for parsellhager	Friområde i sjø og vassdrag	Annet fellesareal for flere eiendommer
<b>Reguleringsplangrenser</b>	Annet landbruksområde	Badeområde	<b>KOMBINERTE FORMÅL</b>
<b>Formålsgrenser</b>	<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER</b>	Småbåhavn	Bolig/Forretning
<b>Jernbanelinjer</b>	Kjøreveg	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Gate med fortau	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Annen veggrunn	<b>SPESIALOMRÅDER</b>	Bolig/Offentlig
<b>Eiendomsgrenser</b>	Gang-/sykkelvei	Privat vei	Forretning/Kontor
Måte grenser	Sykkelvei	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Måte grenser	Gangvei	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-måte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Fortau(*)	Campingplass	Forretning/Offentlig
<b>Kommunegrenser</b>	Torg	Friluftsområde (på land)	Kontor/Industri
<b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>	Forts..	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennyttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Veggserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg (land)	
Rekkefølgeområde		Privat småbåtanlegg (sjø)	
<b>Reguleringsplan - formal</b>		Område for anlegg i grunnen	
<b>BYGGEOMRÅDER</b>		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avleppsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvaret	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

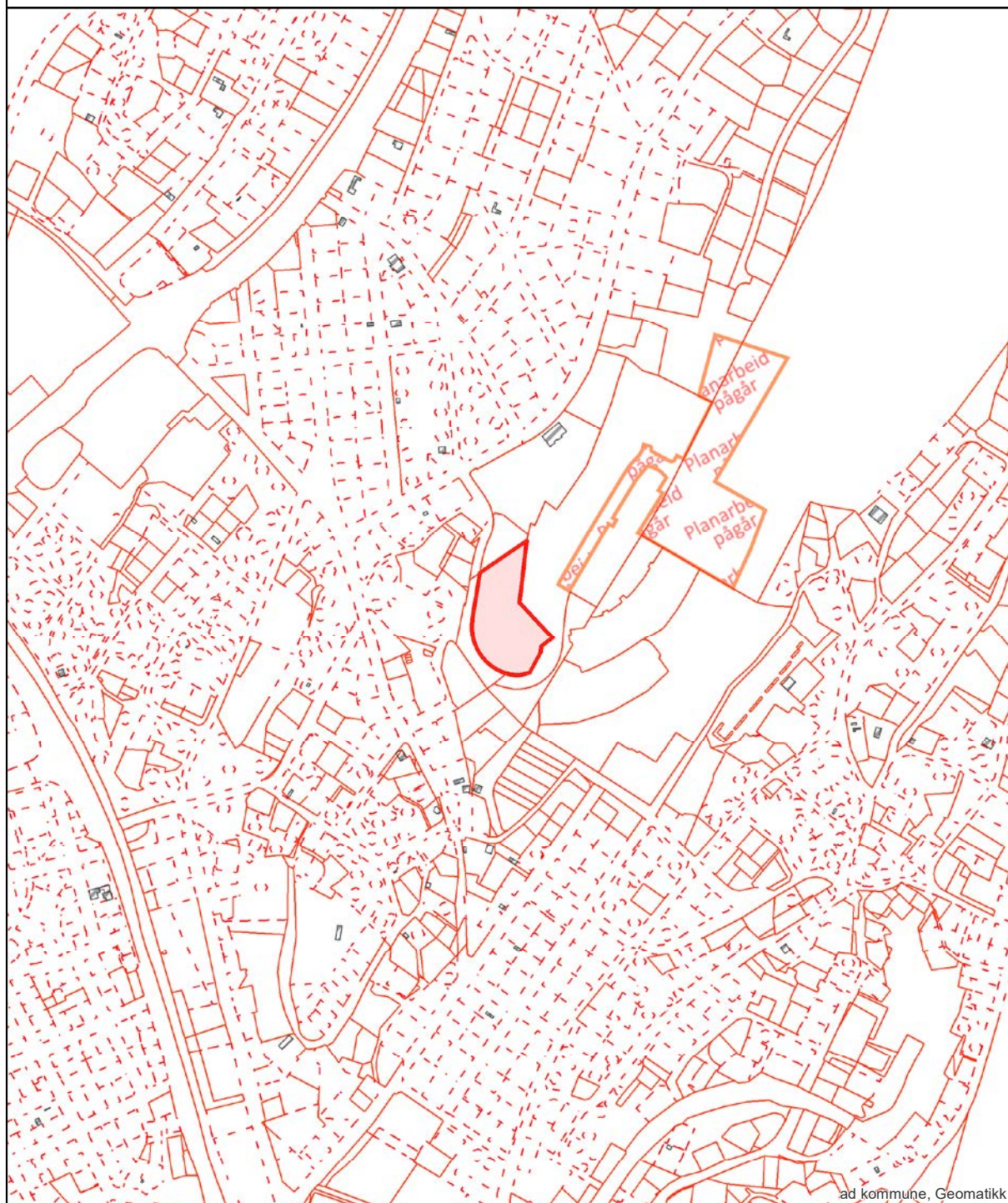
Adresse: Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-04-07



Planident: 1228  
Plannavn: Bryggerifjellet III

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



ad kommune, Geomatikk

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-07



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.



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-07



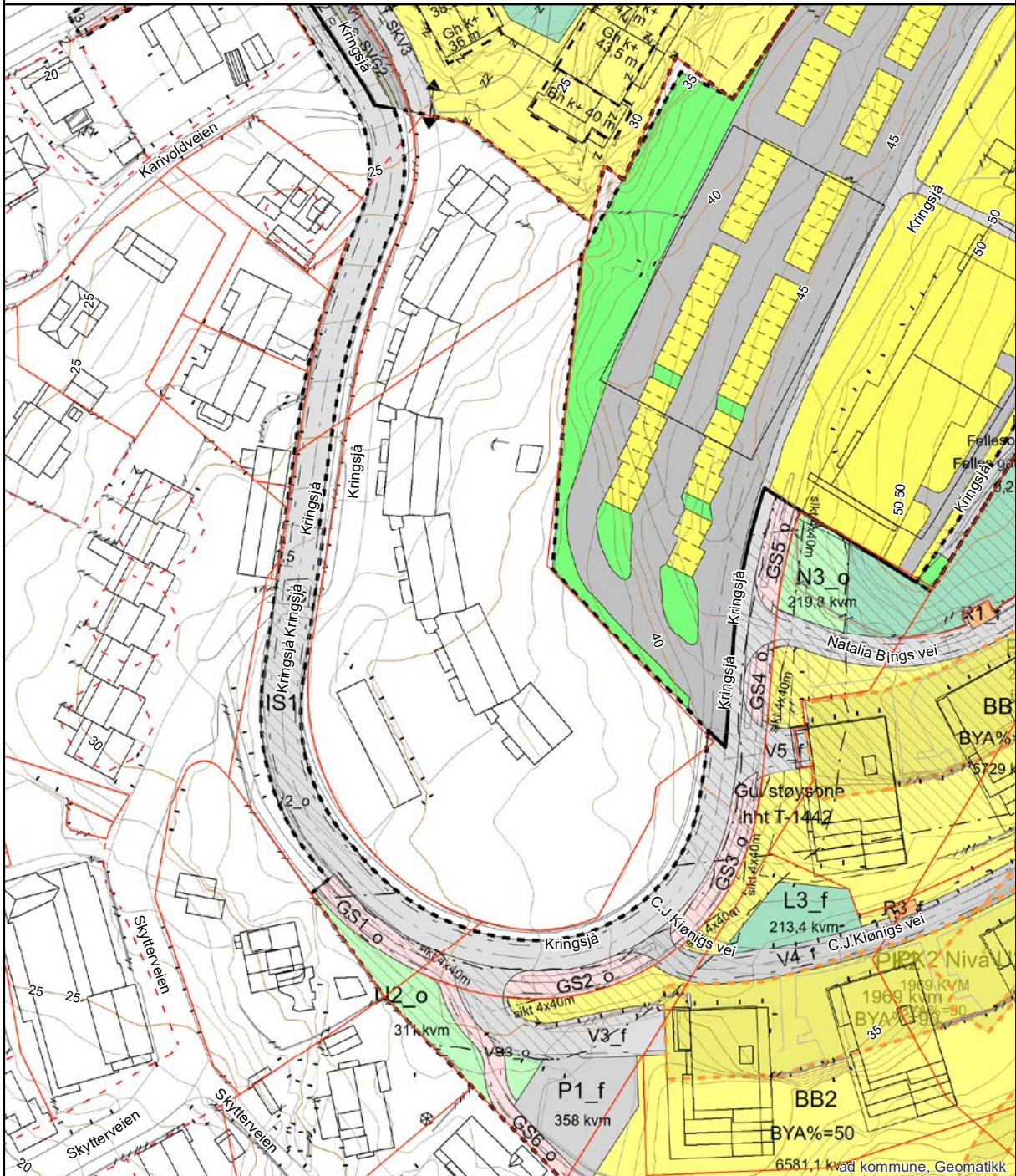
Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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.

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



# Grunnkart



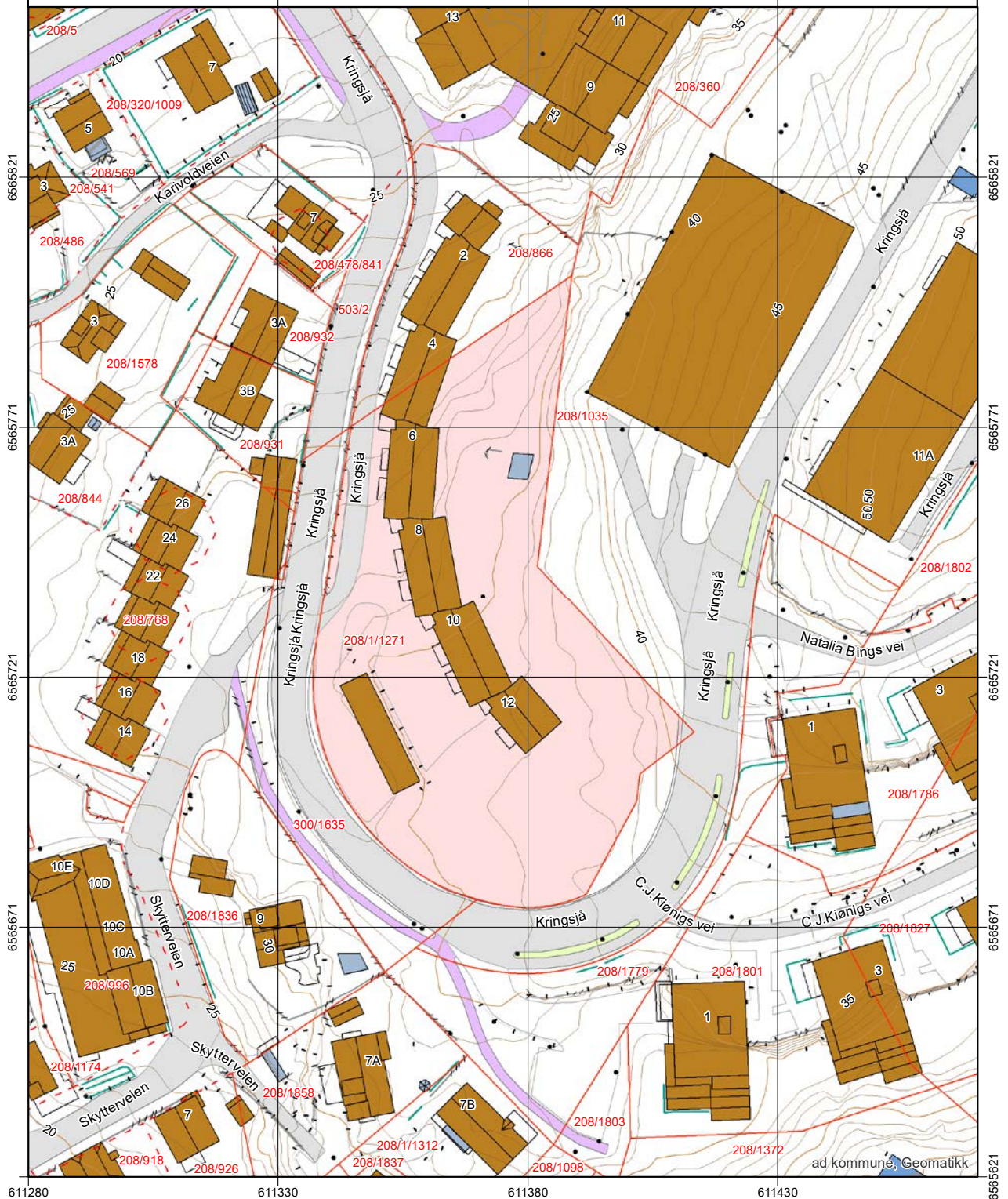
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjå 10, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-07



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



# Grunnkart



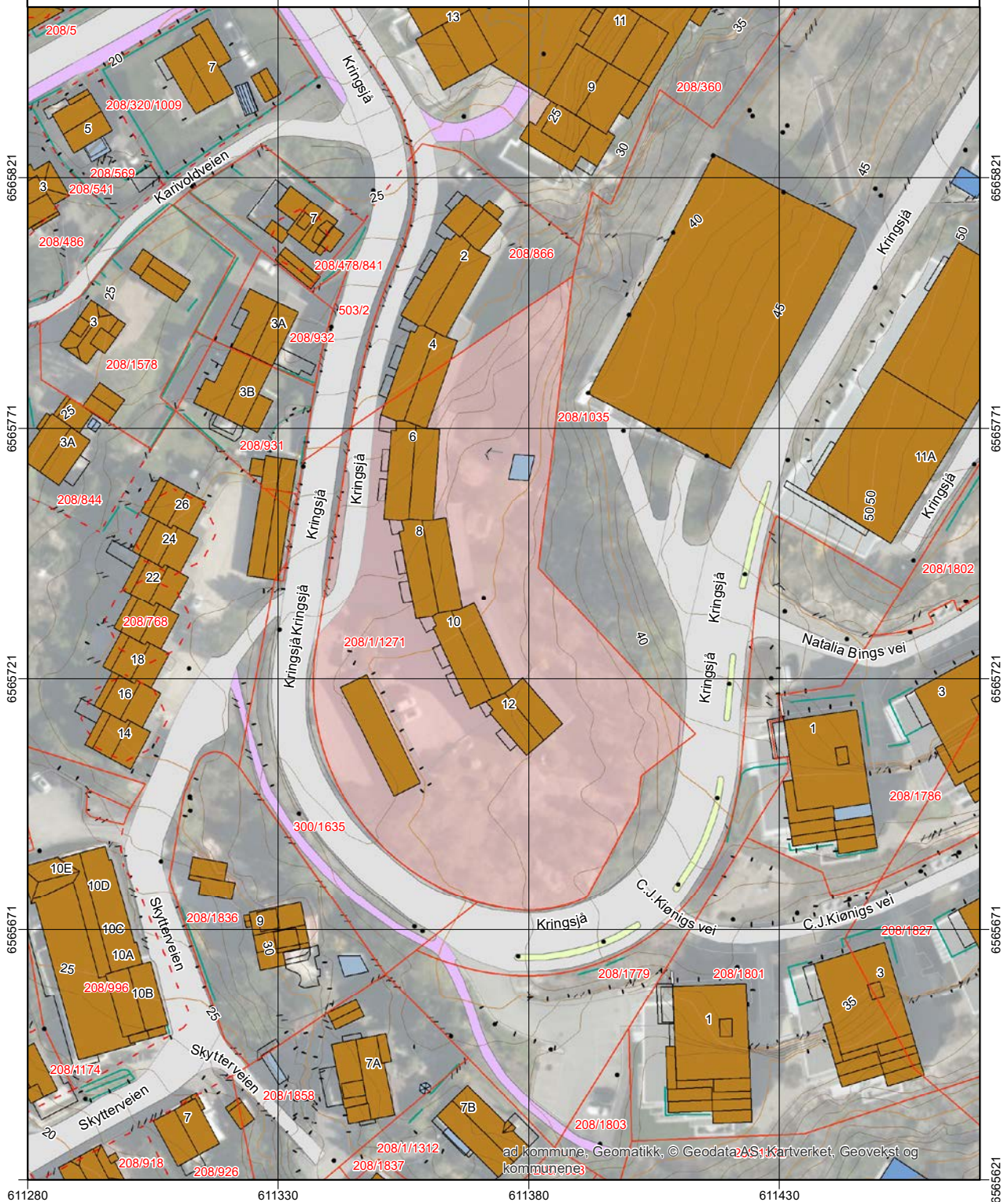
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjå 10, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-07



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





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

## Eiendomsrapport for 208 / 1 / 1271 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrrets
----	-----------	-------------------	-----------	----------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

**Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-208/1/1271**

Bruksnavn		Beregnet areal	5 497.2
Etablert dato	27.11.1954	Historisk oppgitt areal	5 339.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- Tinglyst
  Avklarte eiere
  Har festegrunn  
 Bestående
  Har grunnforensning
  Mangel matrikkelføring  
 Seksjonert
  Har kulturminner
  Har anmerket klage

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Karivold Borettslag	952614983	F - Fester		c/o OBOS	1/1
ELISABETH SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
TOR ROLF SJØWALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		4/96
HARALD SUNDGOT BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
CHRISTINE SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
BEATE SCHEELE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/576
MIKAL JACOB APENES		H - Hjemmelshaver	M - Midlertidig	WINDERMERE STELLAR	5/16
TURID WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
TONE MARGARETH WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
ANDERS HAGELUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/960
HANNE CECILIE HØGMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144 0
ANNE CONSTANSE APENES WASSERFALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		120/48 0
SIRI GABRIELSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144 0

**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	28.02.2019	28.02.2019		
AF - Annen forretningstype	13.01.2011	13.01.2011		

AF - Annen forretningstype	26.07.2010	26.07.2010
ON - Omnummerering	07.01.1994	

### Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

### Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

### Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		5 497.2	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193901425	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193901433	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193992323	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193992331	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193992358	0	144 - Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	TB - Tatt i bruk

**Bygning 193901425: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

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

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

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

**Bygning 193901433: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	450.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	450.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	72.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	150.0	0.0	150.0	0.0
H03	2	150.0	0.0	150.0	0.0
H01	2	150.0	0.0	150.0	0.0

**Bygning 193992323: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	450.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	450.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	12.07.2023	12.07.2023

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	54.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	54.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	54.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	92.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	150.0	0.0	150.0	0.0
H03	2	150.0	0.0	150.0	0.0
H01	2	150.0	0.0	150.0	0.0

**Bygning 193992331: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	450.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	450.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	72.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	150.0	0.0	150.0	0.0
H03	2	150.0	0.0	150.0	0.0
H01	2	150.0	0.0	150.0	0.0

**Bygning 193992358: 144 - Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	190.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	190.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
----------------	------	-----------------

TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.11.2022	02.11.2022

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0102	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	92.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	1	95.0	0.0	95.0	0.0
H01	1	95.0	0.0	95.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kringsjø	6		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	8		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	10		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	12		1605 FREDRIKSTAD

## Protokoll til årsmøte 2025 for KARIVOLD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952614983

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 17. juni kl. 19:00 til 20. juni kl. 19:00 og møtet ble avholdt 17. juni 2025, i borettslagets kjellerstue.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Det er ønskelig at styreleder blir valgt som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim og Christine Margrethe Melsom Mathiesen.

Forslag til vedtak:

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim og Christine Margrethe Melsom Mathiesen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 54 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Forretningsførsel

Utgifter til forretningsfører er en av våre største kostnader. Derfor ønsker styret fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.

**Styrets innstilling**

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.

**Forslag til vedtak:**

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen i Karivold Borettslag sender følgende navn til forslag som styre ved generalforsamlingen 17. juni 2025

Knut Olav Christensen som styreleder.

Svein Oskar Jansen som styremedlem.

Anne Marie Hegelund som styremedlem.

Tone Petronelle Sørli og Solvor Wiig som varamedlemmer.

Valgkomité blir Anne Cecilie Sørensen, Odd Heine Johansen og Susan Pettersen.

#### **Innstilling**

Styreleder: Knut Olav Christensen (ikke på valg)

Styremedlem: Svein Oskar Jansen (1 år)

Styremedlem: Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim (2 år)

Varamedlem: Tone Petronelle Sørli (1 år)

Varamedlem: Solvor Wiig (1 år)

Valgkomité: Anne Cecilie Sørensen, Odd Heine Johansen og Susan Pettersen.

#### **Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:

Svein Oskar Jansen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Svein Oskar Jansen

#### **Styremedlem 2 år (2 år)**

Følgende ble valgt:

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tone Petronelle Sørli (16 stemmer)

Solvor Wiig (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tone Petronelle Sørli Solvor Wiig

Møteleder: Knut Olav Christensen /s/

Protokollvitne 1 :Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim /s/

Protokollvitne 2: Christine Margrethe Melsom Mathiesen /s/

Åtal. ll. 14/11.1956  
 Dagb. nr. 4088/1954. 10 37.

Dagb. nr. 1873/1954  
 Onøy Sorenskrivereembede

**Grunnseddel**  
for

Karivold Borettslag A/L

Vi undertegnede eiere av hovedgården Nygård og Guldberg i Fredrikstad og Glemmen erkjenner herved å ha bortleiet nedenfor beskrevne tomt til herr Karivold Borettslag A/L

og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus, for et tidsrom av 100 — etthundre — år fra 4/9.1954

Grunnleien skal kunne reguleres hvert 20de år under hensyn til endringer i renten og til endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Blir partene ikke enige, skal grunnleien fastsettes av 3 skjønnsmenn, hvorav partene oppnevner hver sin og sorenskriveren i Onøy skjønnets formann. Når leietiden er omme har grunneierne valget mellom enten å innløse den på grunnen stående bebyggelse eller å inngå avtale om ny festekontrakt, begge deler etter takst av skjønnsmenn som ovenfor omtalt.

Gruneieren forbeholder sig å godkjenne bygningstegningene til de bygninger som skal oppføres på tomten.

Tomten har følgende grenser: Delet tar sin begynnelse i parsellens nordvestre hjørne i et kors i fjellet og går derfra i nordøstlig retning 66,80 m. til et kors i fj. Videre 59,36 m i sydlig retning til et kors i fj. Går så 45,64 i sydøstlig retning til et kors i fj. Så 78,24 m. i sydvestlig retning til bolt i kors i fj. Herfra 50,60 m. i nordvestlig retning til et kors i fj. Går så 60,12 m. i nordlig retning til et kors i fj. Endelig 8,20 m. i vestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Dessuten er tillagt en parsell som har følgende grenser: Delet tar sin begynnelse i den tidligere bortsatte tomts sydvestre hjørne i et kors i fj. og går derfra 8,22 m. i nordvestlig retning til et kors i fj. Videre 56,94 m i nordlig retning til et kors i fj. Følger så den tidligere bortsatte tomts grenser i sørlig retning tilbake til utgangspunktet. Alle linjer er rette.

av 4/9 og 22/10.1954

Ifølge oppmålingsforretning av / 19 utgjør tomten 6.531,3 m<sup>2</sup>, som blir å fratrekke g.nr. 8 b.nr. 1 og får betegnelsen tomt nr. 1 av gnr. 8, bnr. 1.

For denne således beskrevne tomt erlegger herr Karivold Borettslag

og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus ukrevet en årlig leie av kr. 979,70 - nihundreogsyttini 70/100 med en halvpart til hvert års 1. april og 1. oktober første gang ved kontraktens underskrift.

Leieren må ikke selge eller bortleie noe av tomten til benyttelse eller bebyggelse av eller for andre eller benyttelse uten overenskomst med grunneierne.

Tomten og de på denne oppførte og oppførendes hus og i ildebrannstilfelle deres assuranceverdi skal med første prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien. Hvis derfor denne ikke erlegges i rette tid, har grunneierne rett til uten foregående lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille tomten og de på denne til enhver tid stående og herved pantstille hus til auksjon — for i sammes utbringende — å søke sig betalt for grunnleien med mulige påløpne omkostninger.

Festeren har selv å besørge tomten innhegnet.

I søksmålstilfelle vedtas Fredrikstad forlikskommisjon og byting som rett forum med varsel som for innenbysboende forkynt på den bortleide tomt.

Alle utgifter ved bortfestet og fornyelser bæres av festeren.

Dette til bekreftelse med våre navners underskrifter i vitterlighetsvidners overvær.

Som leier: Fredrikstad, den 3 november 1954. Som eiere

for Karivold Borettslag A/L K. Gorgas Chr.N. Apenes (s)  
 K. Gorgas (s) Haakon Karlsen (s)

Vi bekrefter herved:  
 At grunneierne ved K. Thorne, Chr.N. Apenes og Haakon Karlsen  
 samt festeren Knut Gorgas  
 har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at hver av dem er over 21 år.

Kaare Gorgas (s) Karin Nilsen (s) I. Eggen (s)  
 o.r.sakf.

GULDBERG, FREDRIKSTAD

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Fredrikstad, den 3. november 1954.

Som grunnleier:

for Karivold Borettslag A/L  
K. Gorgas (s)

Som grunneiere:

K. Thorne (s) Chr.N. Apexnes (s)  
Haakon Karlsen (s)

Det bekreftes herved at grunneierene og grunnleieren har undertegnet denne påtegning i vårt nærver. De er over 21 år.

Kaare Gorgas (s)  
o.r.sakf.

Karin Nilsen (s) I. Eggen (s)

*Prisstatist som utskrift av fæl. protokoll lagd til hj. del.*



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

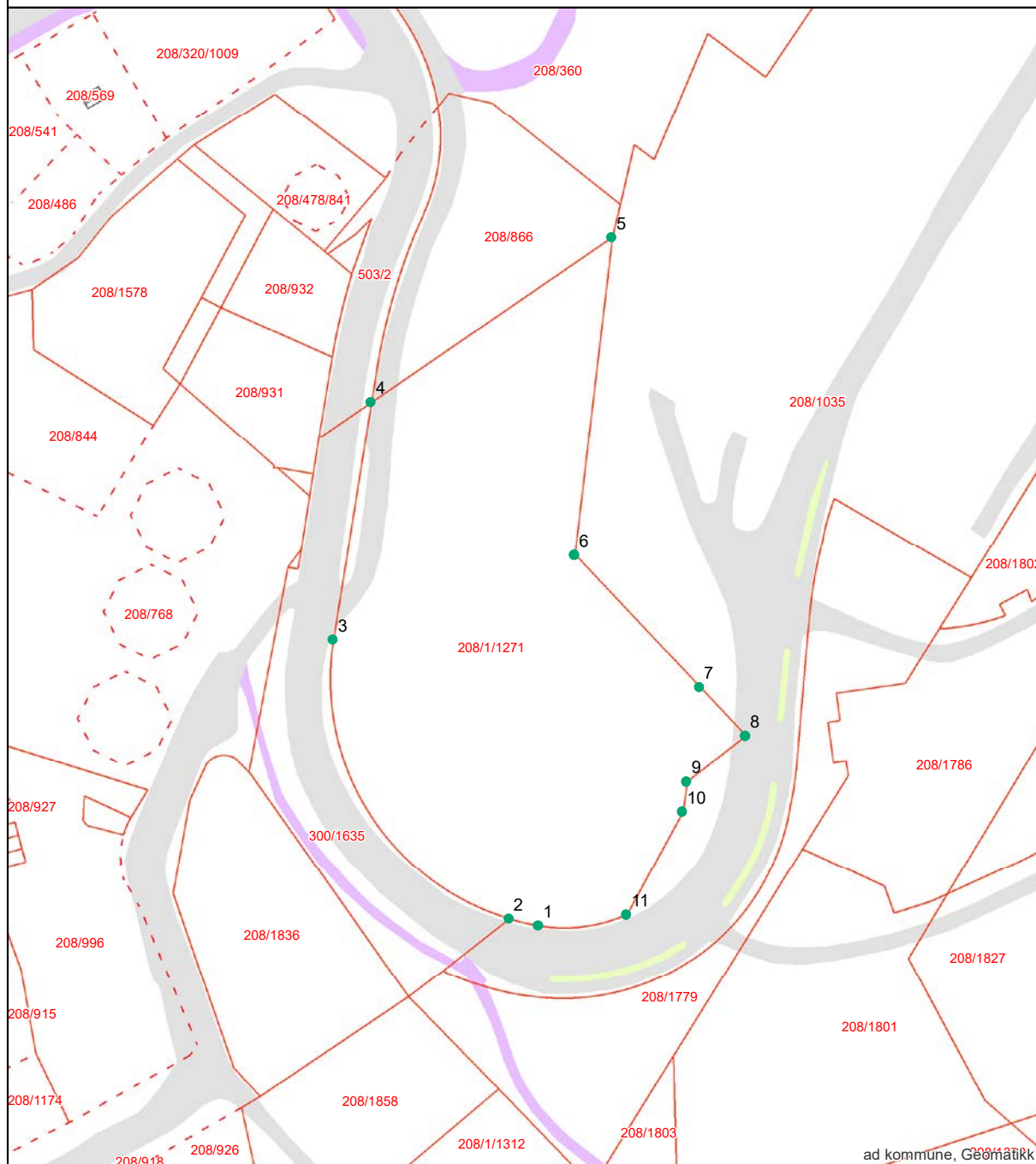
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-07



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5497.2		EUREF89 UTM Sone 32

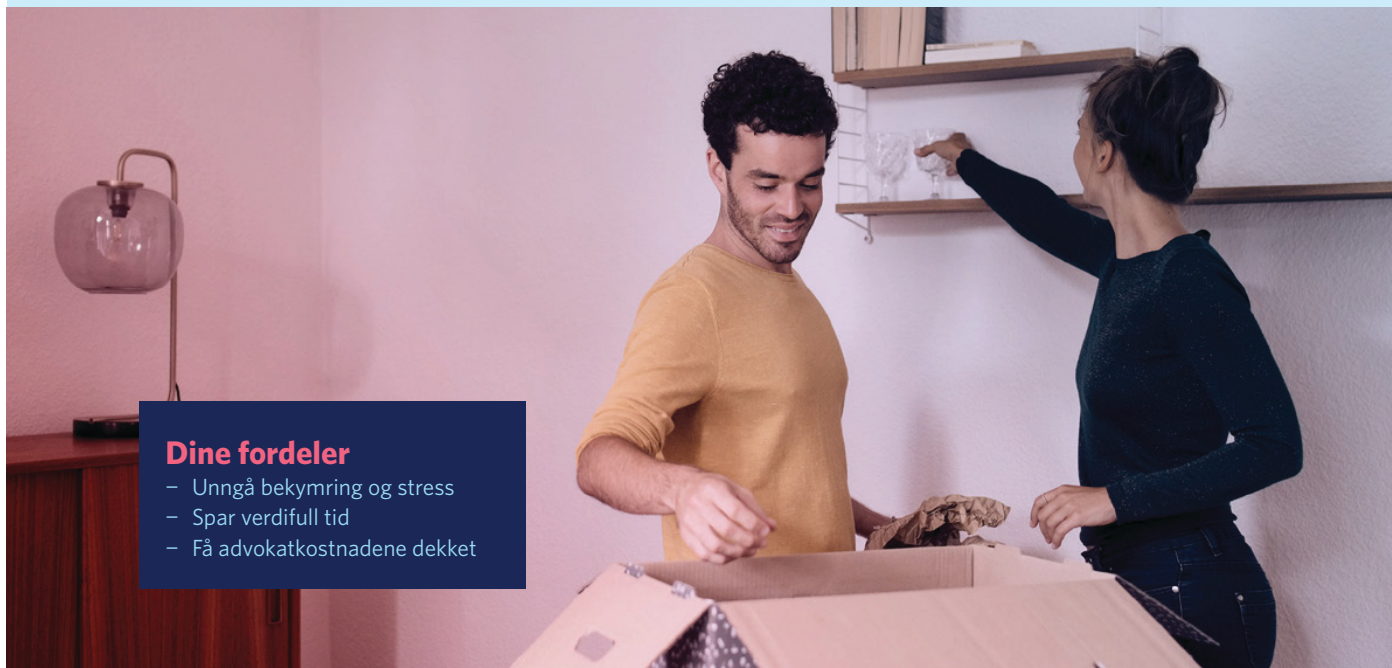
## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565674.99374	611375.368224	ikke spesifisert	5.54	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	45.837
2	6565676.24338	611369.97674	ikke spesifisert	66.08	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	45.776
3	6565727.37555	611337.734701	ikke spesifisert	44.17	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6565770.97	611344.73959	ikke spesifisert	53.45	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6565801.16989	611388.810337	ikke spesifisert	58.6	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
6	6565742.99913	611381.97674	ikke spesifisert	33.39	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
7	6565718.71078	611404.861866	ikke spesifisert	12.29	Ukjent		Terrengmålt	14	0
8	6565709.76565	611413.276037	ikke spesifisert	13.61	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
9	6565701.43865	611402.516627	ikke spesifisert	5.61	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
10	6565695.88124	611401.763669	ikke spesifisert	21.41	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
11	6565677.06605	611391.549268	ikke spesifisert	16.56	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	28.259

side: 1

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Didrik Tollefsen  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no  
+47 469 28 782

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

# Budskjema



Didrik Tollefsen  
didrik.tollefsen@emera.no  
469 28 782

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING