


Rugdeveien 2, 1679 KRÅKERØY
948763575/33

OPPDRAGSGIVER

Vilde Haslestad
haslestadvilde@hotmail.no
+47 986 54 693

Meglernes verddivurdering
2 600 000

EKSKL FELLESGJELD

482 000
FELLESGJELD

3 082 000
TOTALT

NØKKELINFO

Borettslagsleilighet
Festet tomt
Byggeår
Soverom
Etasje
Fellesutgifter
Formue

0 m2
1968
2
1
7 073
31 243

AREAL

BRA-i 72 m2 TBA - m2
BRA-b 14 m2 GUA - m2
BRA-e - m2 ALH - m2

EGENSKAPER

Balkong, parkering og peis.

Energimerke

G


Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

| ADRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | M ² |
|------------------------------|------------|-----------|---------|-----------|---------|-------------------|
| Rugdeveien 2, 1679 Kråkerøy | 11.02.2025 | 2 800 000 | 487 000 | 3 287 000 | 1968 | 72 m ² |
| Årfuglveien 2, 1679 Kråkerøy | 02.07.2025 | 2 850 000 | 485 000 | 3 335 000 | 1968 | 72 m ² |
| Rugdeveien 2, 1679 Kråkerøy | 17.07.2025 | 2 850 000 | 483 000 | 3 333 000 | 1968 | 72 m ² |

En flott 3- roms leilighet i praktisk 1 etasje, beliggende i et svært familievennlig, rolig og ettertraktet område på Kråkerøy Nord. Beliggenheten er svært attraktiv for barnefamilier med kort gangavstand til barneskole og et utvalg barnehager.

Boligen fremstår som godt ivaretatt og jevnlig vedlikeholdt. Overflater er malt i nåværende eiers eiertid, hvilket bidrar til et pent og innbydende uttrykk.

Helhetlig enn leilighet med god planløsning og standard. Beliggenhet både nære flotte turområder og Vesterelven, samtidig er det gangavstand til sentrum og gode bussforbindelser.

MEGLER

Anne Margrete Jonassen
jonassen@eiendomsmeglerne.no
+4748444646

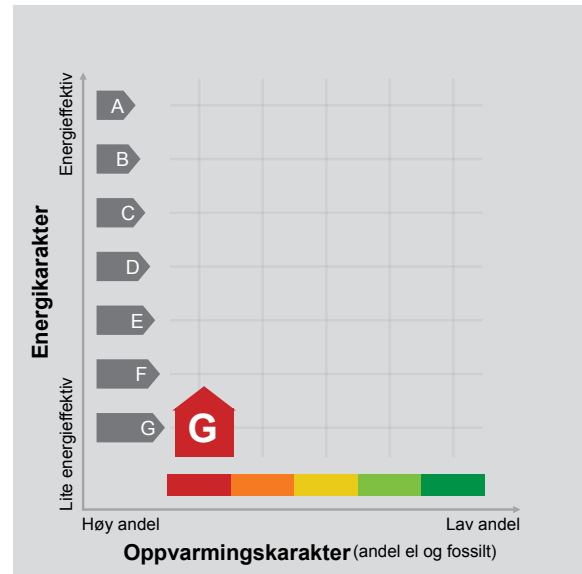
ANSVARLIG MEGLER

Per Henrik Rolfsen
per@eiendomsmeglerne.no
+4791372835

eiendomsmeglerne

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Rugdeveien 2 |
| Postnummer | 1679 |
| Sted | KRÅKERØY |
| Kommunenavn | Fredrikstad |
| Gårdsnummer | 424 |
| Bruksnummer | 226 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 147819048 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-116853 |
| Dato | 08.05.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1965
Bygningsmateriale:
BRA: 72
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja


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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|--------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Rugdeveien 2 | 147819048 | H0101 | 0 | 0 | 33 |

| Enhet | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1965 |

Byggstandard

| | |
|--------------|--|
| Type bygg | |
| TEK standard | |

Energivurdering

| | |
|-------------------------|--|
| Pliktig energivurdering | |
| Kjelanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplastning | |

| | |
|--|--|
| Areal yttervegger | 32 m ² |
| Areal tak | 0 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 11 m ² |
| Oppvarmet BRA | 72 m ² |
| Totalt BRA | 72 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 173 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,24 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,27 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 15,6 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,10 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 190,7 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,95 m ³ /(m ² ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 98 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

| | |
|---|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,78 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

| | |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 18.5.2016 |

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

| | |
|-------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|-------|------------------|

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

| | |
|------------------------|--------|
| Romoppvarming | kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | kWh/år |
| Varmtvann | kWh/år |
| Vifter | kWh/år |
| Pumper | kWh/år |
| Belysning | kWh/år |
| Teknisk utstyr | kWh/år |
| Romkjøling | kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | kWh/år |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 20 077 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 278,85 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 17 141 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 278,85 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 20 077 kWh/år |

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

| | |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet | 20 077 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 20 077 kWh/år |

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

Egenerklæring

Rugdeveien 2, 1679 KRÅKERØY

10 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|--------------|--------------|--------------|
| Rugdeveien 2 | Rugdeveien 2 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mener det var juni 2021, kanskje juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten med barn selv hele veien

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 78963171

Informasjon om selger

Selger

Haslestad, Vilde

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vet det har vært rotte i en av blokkene lengre ned i årfuglveien, men der har de satt inn nye branndører i alle kjellerene og problemet ble da



borte.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Vet det kan setter opp noe da søppeltømming koster mer nå, men vet ikke om det er noe plan om dette. Men har hørt en i styret snakke om det, men det kan umulig være noe høye kostnader.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:



Ene lyset inn til spisestuen kan krangle noe, men dette er ikke noe jeg har hatt problemer med selv eller merket noe til.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27711356

Egenerklærings skjema

Name

Vilde Haslestad

Date

2026-03-10

Identification



Vilde Haslestad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Vilde Haslestad

10/03-2026
16:38:04

BankID OIDC
High

Vedtekter

for Rød Borettslag org nr 948 763 575

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15 februar 1967, vedtatt endring 15 mars 2011, 10 april 2013, 08.mai 2020, 16. mars 2022, 15.03.23 og 19.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

Følgende andeler eies i dag av Fredrikstad Kommune: 130, 131, 134, 136, 137 og 138.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Når det gjelder andelene nr. 133 og 140 kan disse bare erverves av trygdede og pensjonister som er bosatt i Fredrikstad kommune og Fredrikstad Kommune skal utpeke disse andelseierne.

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

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

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

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) *En andelseier kan ikke benytte eiendommen til bruk av trampoline, hoppeslott mv.*

(4) **BRANNSIKKHET: BRANNVEGG, PIPE OG MONTERING AV ILDSTED**

A. Må først søke styret om tiltak/inngrep på brannvegg.

B. Arbeide kan kun utføres av autoriserte fagfolk

C. Styret må ha dokumentasjon i ettertid

D. Det er kun lov å montere rentbrennende ildsteder

E. Det er ikke lov til å fyre med «peiskubber»

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Det er kun lov med kullfiltervifter i borettslaget

(10) Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre gassflasker i kjeller/kjellerboder eller i andre dårlig ventilerte rom. Dette i hht. brannforskriftene

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget bekoster nytt sluk v/oppussing av baderomsgulv etter forutgående avtale med styret.

(5) Originale stoppekraner fra borettslagets opprinnelse vil bli byttet av borettslaget ved funksjonsudyktighet etter avtale med styret

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

1-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Rød Borettslag



1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Søndager og helligdager: ikke tillatt med støy

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i

egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på husordensreglene vil være et mislighold som i alvorlige tilfelle kan begrunne salgspålegg eller begjæring om fravikelse.

For utfyllende informasjon til husordensreglene, gå til den fanen som er akutell:



30. MAR 2006

PARKERING RØD BORETTSLAG.**Bebyggelse:**

Rød borettslag består av totalt 140 leiligheter fordelt på 8 blokker og 1 rekkehus (rugdeveien 1).

De fleste leilighetene har 2-3 soverom, hvilket gir et estimert beboerantall på godt over 300 stk.

Parkeringsforhold:

| Sted | Antall p.plasser | Antall gjesteplaster |
|---------------------|------------------|----------------------|
| Felles | 64 (garasjer) | 0 |
| Rugdeveien 1 | 0 | 1 |
| Rugdeveien 2,3 og 4 | 26 | 3 |
| Årfuglveien 1 og 2 | 10 | 3 |
| Årfuglveien 3 | 10 | 3 |
| Årfuglveien 4 | 8 | 2 |
| Årfuglveien 5 | 7 | 2 |
| Sum | 125 | 14 |



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3533

RØD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RØD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

11. mars 2025 kl. 18:00, Langøya båtforening Måkeveien 20.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RØD 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

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Rød Borettslag - 2024.pdf
 - 2. 3533 Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller til følgende:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Tingelholm Karlsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Johannessen
- Marina Sariberget

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Trine Tingelholm Karlsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per-Olav Øby

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anita Simensen
 - Anne Sofie P. Sjuve
 - Kari Ringstad
-

Styrets årsrapport

Styrets år 2024-2025

Styret har styremøter ca. hver fjerde uke og i dette styreåret behandlet ca. 130 saker. I tillegg kommer alle saker knyttet til drift, HMS og beboere, som ikke styrebehandles, men løses fortløpende mellom møtene. Total arbeidsmengde for styrets fire medlemmer utgjør minimum en 100% stilling pr. år.

Styret jobber etter og forholder seg til alle aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer som styret driften i et borettslag. Alle referater fra møtet og styrets arbeid lagres digitalt hos OBOS (fra 2019). Alle skriftlige henvendelser fra beboere får et svar fra styret med informasjon om saksnummer henvendelsen er lagret på.

I styreåret 2023-2024 har styret hatt fokus på brannforebygging

Styret har hatt møte med Fredrikstad brannvesen og sammendrag fra dette møtet er følgende:

- Ikke påkrevd med evakuering fra balkong, så tiltak der er ikke påkrevd
- De anbefaler ikke fysisk brannøvelse, erfaringene deres er at folk møter ikke opp.
- Krav til røykluke på tak som kan åpnes fra 1. etasje inngangsparti – gjelder for bygninger over 3 etasjer, vi må gå få montert en slik bryter i hver blokk
- Vi ble anbefalt å bytte branndører i kjeller ved trapp opp til 1. etg. Disse er fra da bygget var nytt og har kun 30 minutters brannmotstand, dagens krav er 60 minutter. Dører inn til den enkelte leilighet holder dagens krav som er 30 minutter brannmotstand.
- Vi har tre brannceller i hver blokk: de enkelte leilighetene, fellesområder i trappeoppgang og kjeller
- Vi blir også anbefalt installere felles brannvarslingssystem i alle blokkene, med avstillingsknapp i alle leiligheter. <https://www.sfty.no/blogg/hva-er-et-brannvarslingssystem>
- Bør bestille en fullstendig gjennomgang med rapport over tiltak som bør gjøres
- For vårt borettslag bygd i ca. 1970 gjelder kravene i 1985 forskriften: <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/1984-11-15-1892>

Annet vi har jobbet med og/eller gått til anskaffelse av:

- Styret avdekket for noen år siden at tre steder på eiendommen vår er tatt i bruk av naboeiendommer. Vi har siden jobbet med å få kartlagt om denne bruken er avtalt med borettslaget, noe det viser seg ikke å være. I høst gav vi en midlertidig bruksrett til en av nabo-eiendommene, denne bruksretten er kostnadsfri og gjelder i inntil 10 år under forutsetning av at området blir holdt i orden av dem. De to øvrige sakene har vi engasjert Obos til å bistå oss med, en løsning vi vurderer er å selge de aktuelle delene av tomten, som allikevel ikke har stor nytteverdi for borettslaget.
- Alle leiligheter har blitt merket med riktig andelsnummer/leilighetsnummer på inngangsdør til egen leilighet.
- Anskaffet strømaskin til borettslagets ATV.

Noen av styrets planer for 2025-2026

- Skifte branndører i kjellere i alle blokker
- Bestille tilstandsrapport for hele bygningsmassen til borettslaget, trengs for å planlegge prioriteringsrekkefølge på vedlikeholdstiltak
- For å møte EUs nye regelverk om energieffektive boliger, bestiller vi en ENOVA-kartlegging av hvilke energitiltak som på sikt må gjennomføres. (50% av kartleggings-kostnadene dekkes av Obos miljøtilskudd og øvrige 50% dekkes av ENOVA, mao. borettslaget får ingen kostnader knyttet til dette).

- Innhente tilbud på felles brannvarslingssystem for alle blokkene og stemme over dette på GF i 2026. R1 a, b og c har et slikt system allerede.
- Vurdere å skifte tak på garasjeanlegget
- Vurdere utendørs utbedring/maling i Rugdeveien 1 a, b og c



Til generalforsamlingen i Rød Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rød 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

RØD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 763 575, KUNDENR. 3533

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 969 348 | 2 506 064 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 193 537 | 1 893 745 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 18 574 | 20 635 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -1 321 202 | -1 446 534 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -8 159 | -4 563 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 882 750 | 463 283 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 852 098 | 2 969 347 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | | 4 286 936 | 3 930 340 |
| Kortsiktig gjeld | | -434 838 | -960 993 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 852 098 | 2 969 347 |

RØD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 763 575, KUNDENR. 3533

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 11 023 932 | 10 108 328 | 11 063 000 | 12 040 131 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 0 | 78 923 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 126 393 | 122 438 | 120 000 | 120 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 11 150 325 | 10 309 688 | 11 183 000 | 12 160 131 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -81 289 | -174 502 | -79 680 | -42 300 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Avskrivninger | 14 | -18 574 | -20 635 | -67 634 | -68 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 250 | -9 750 | -10 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -262 500 | -303 670 | -303 670 | -276 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -80 881 | -107 291 | -75 000 | -75 000 |
| Kontingenter | | -28 000 | -28 000 | -28 000 | -28 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -389 876 | -475 761 | -910 000 | -1 385 000 |
| Forsikringer | | -473 615 | -405 377 | -439 000 | -529 000 |
| Festeavgift | | -74 795 | -74 795 | -74 795 | -75 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 026 326 | -1 929 345 | -2 125 428 | -2 430 000 |
| Energi/fyring | | -94 860 | -121 934 | -500 000 | -500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -844 914 | -870 553 | -878 000 | -933 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -608 609 | -512 696 | -802 000 | -799 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -5 295 489 | -5 334 309 | -6 593 207 | -7 452 300 |
| DRIFTSRESULTAT | | 5 854 836 | 4 975 379 | 4 589 793 | 4 707 831 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 123 428 | 83 082 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -3 784 727 | -3 164 716 | -3 828 590 | -3 730 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -3 661 299 | -3 081 634 | -3 828 590 | -3 730 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 193 537 | 1 893 745 | 761 203 | 977 831 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2 193 537 | 1 893 745 | | |

RØD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 763 575, KUNDENR. 3533

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 33 875 567 | 33 875 567 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 110 983 | 129 557 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 253 437 | 215 444 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 34 239 987 | 34 220 568 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 224 982 | 208 979 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 7 472 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 413 218 | 2 642 335 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 1 333 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 116 644 | 1 077 694 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 524 621 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 4 286 937 | 3 930 340 |
| SUM EIENDELER | | 38 526 923 | 38 150 908 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 140 * 100 | | 14 000 | 14 000 |
| Udekket tap | 16 | -32 032 604 | -34 226 141 |
| SUM EGENKAPITAL | | -32 018 604 | -34 212 141 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 67 738 725 | 69 059 927 |
| Borettsinnskudd | 18 | 2 132 000 | 2 132 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 239 964 | 210 130 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 70 110 689 | 71 402 057 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 38 475 | 147 795 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000) | | 0 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 518 | 5 922 |
| Påløpte renter | | 135 681 | 400 119 |
| Påløpte avdrag | | 256 489 | 315 182 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 3 675 | 91 974 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 434 838 | 960 993 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**38 526 923 38 150 908**

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 84 652 000 | 84 652 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 11.02.2025
Styret i Rød Borettslag

Per-olav Øby/s/

Jon-andreas Seth Johansen/s/

Cecilie Tsesmetsis/s/

Trine Tingelholm Karlsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 10 854 432 |
| Garasjeleie | 208 800 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 11 063 232 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Garasje | -39 300 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 11 023 932 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Lyse Tele AS - leie av basestasjon | 53 199 |
| Nettinnbetalinger | 300 |
| Telenor Norge AS - leie av basestasjon | 25 757 |
| Telia Norge AS - leie av basestasjon | 47 137 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 126 393 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -29 400 |
| Påløpte feriepenger | -3 675 |
| Arbeidsgiveravgift | -46 964 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 250 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -81 289 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 155, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -16 185 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -32 661 |
| Teknisk Service | -32 035 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -80 881 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -127 747 |
| Drift/vedlikehold VVS | -78 920 |
| Drift/vedlikehold elektro | -33 504 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -7 358 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 356 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -988 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -116 442 |
| Kostnader dugnader | -1 562 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -389 876 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -555 520 |
| Kommunale avgifter | -1 470 806 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 026 326 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -2 781 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -24 837 |
| Verktøy og redskaper | -12 808 |
| Driftsmateriell | -11 931 |
| Vaktmestertjenester | -442 126 |
| Renhold ved firmaer | -51 500 |
| Andre fremmede tjenester | -23 060 |
| Kopieringsmaterieil | -3 621 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -15 155 |
| Andre kontorkostnader | -1 007 |
| Telefon, annet | -3 689 |
| Porto | -165 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -438 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -2 464 |
| Bank- og kortgebyr | -2 946 |
| Velferdskostnader | -10 081 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -608 609 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 8 489 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 71 730 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 43 209 |
| SUM FINANSINTEKTER | 123 428 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -230 874 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -3 542 853 |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -1 000 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -10 000 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -3 784 727 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1968 | 9 507 325 |
| Tilgang 2002,kjøkken og balkonger | 24 022 941 |
| Parkeringsplass 2008-2009 | 345 301 |
| SUM BYGNINGER | 33 875 567 |

Gnr.424/bnr.226 M. flere

Tomten er festet til Fredrikstad Kommune for stedsevarig fra 1967.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|----------------|
| ATV | | |
| Kostpris | 132 000 | |
| Avskrevet tidligere | -22 000 | |
| Avskrevet i år | -8 800 | |
| | | 101 200 |
| Henger | | |
| Tilgang 2013 | 20 611 | |
| Avskrevet tidligere | -20 610 | |
| | | 1 |
| Tilgang 2006 | | |
| Avskrevet tidligere | -19 999 | |
| | | 1 |
| Stiger | | |
| Tilgang 2002 | 16 570 | |
| Avskrevet tidligere | -16 569 | |
| | | 1 |
| Lekeapparat | | |
| Tilgang 2017 | 87 970 | |
| Avskrevet tidligere | -68 418 | |
| Avskrevet i år | -9 774 | |
| | | 9 778 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 1967 | 432 884 | |
| Avskrevet tidligere | -432 883 | |
| | | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2020 | 141 000 | |
| Avskrevet tidligere | -140 999 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 110 983 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -18 574 |

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|--------------|
| Avsetning for inntekt fakturert i 2025, tilhørende 2024 (Lyse) | 7 472 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 7 472 |

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002 -12 520 000

Nedbetalt tidligere 7 341 298

Nedbetalt i år 509 531

-4 669 171

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2019 -69 000 000

Nedbetalt tidligere 5 118 775

Nedbetalt i år 811 671

-63 069 554

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-67 738 725****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968 -2 132 000

SUM BORETTSINNSKUDD -2 132 000**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -239 964

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -239 964**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -518

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -518**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -3 675

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 675**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 132 000

Pantelån 67 738 725

Påløpte avdrag 256 489

TOTALT 70 127 214

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 33 875 567 |
| TOTALT | 33 875 567 |

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 3533 Selskapsnavn: RØD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RØD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948763575

Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Langøya båtforening Måkeveien 20.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:

Eirik Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører Eirik Karlsen og Anita Simensen protokollvitne

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller til følgende:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trine Tingelholm Karlsen

Følgende stilte til valg:

Trine Tingelholm Karlsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Arild Johannessen

Marina Sariberget

Følgende stilte til valg:

Arild Johannessen

Marina Sariberget

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Trine Tingelholm Karlsen

Følgende stilte til valg:

Trine Tingelholm Karlsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Per-Olav Øby

Følgende stilte til valg:

Per-Olav Øby

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Sofie P. Sjuve

Kari Ringstad

Anita Simensen

Følgende stilte til valg:

Anne Sofie P. Sjuve


Kari Ringstad

Anita Simensen

Møteleder og protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Anita Simensen/s/

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rugdeveien 2 , 1679 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 424, bnr. 226

 Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 22380-1133

Referansenummer: RS1702

Autorisert foretak: Eliassen's Byggeservice AS

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Eliassen`s Byggeservice AS

Byggmester og takstmann

BMTF har i mer enn 10 år gått foran i bransjen som den innovative aktøren i bransjen.
BMTF organiserer ca. 2500 aktive bygningskyndige takstmenn over hele landet.

Våre takstmenn er ikke som andre takstmenn.
Dette er utelukkende fagfolk som har videreutdannet seg til takstmenn.
Ikke vanlige takstmenn altså, men BMTF-takstmenn.

Som forbund kreves det at alle sertifiserte takstmenn innehar riktig kompetanse og holder seg oppdatert ved evt. endringer i bransjen.



Rapportansvarlig

Lasse Eliassen

Lasse Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
lasse@eliassen1.no
941 30 894

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.
Bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes avvik i forhold til dagens standard.

Flere av avvikene kommer av endringer i de tekniske forskriftene.

Bygninger som er eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 57 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Hele rapporten bør leses nøye.
Se rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og kommentarer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer fremstår i god stand. Normal bruks/værslitasje.
Malt inngangsdør med kikkhull. B30/db35. Det registreres en del sår/hakk i inngangsdøren.
Malt terrassedør med 3-lags glass. Døren fremstår i god stand.
Normal bruksslitasje.
Terrassedøren har produksjonsdato i 2012.

Tilgang fra stue til innglasset nordvest vendt terrasse på ca. 14 m².
Sarnafil gulvbelegg.
Aluminiumsprofiler med glassfasade.
Terrassen fremstår med normal bruksslitasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak: Malt gips på bad, øvrige rom med malt betong.

Vegger: Fliser på bad, øvrige rom med panelplater/tapet.

Gulv: Fliser på bad, belegg i bod, øvrige rom med laminatgulv.

Det registreres enkelte sår/hakk stedvis.
Noe oppussing må generelt påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Det registreres en større glippe i laminatgulv i gang.

Etasjeskille av betong.
Det registreres ca. 12mm planavvik i stue. Mindre i øvrige rom.
Det registreres noe ujevnheter stedvis.
Det er ikke flyttet på møbler ifbm. oppmåling.

Teglsteinspipe.
Vedovn plassert i stue. Brannsikker plate på gulv.
Det registreres sprekt bakplate i vedovnen.

Kontroll må påregnes.

Malte profilerte innerdører.
En soveroms dør tar i karm og bør justeres.
Det registreres enkelte sår/hakk i overflater.
Det registreres mye skader på en karm/dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad pusset opp i 2020 i følge tidligere salgsoppgave.
Malt gips i tak og fliser på vegg/gulv.
Det registreres en del misfargede flisfuger i dusjonen.
Det registreres hulrom/bom under flere fliser.

Bad utstyrt med:
- Vegghengt toalett
- Servantinnredning
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjhjørne med glassdører

Det registreres noe misfargede flisfuger.
Det registreres ca. 25mm fall på gulv mot sluk.
Elektriske varmekabler.
Plast sluk med synlig membran i sluket. Ingen synlig mansjett under klemring.
Utstyr fremstår med normal bruksslitasje.
avtrekk via fellesanlegg.
Det var boret 73mm hull i tilstøtende vegg for dusj (i gangen). Ingen merknader.
Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige vegger. Ingen merknader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkken med lyse profilerte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum.
Det registreres noe fuktsvelling i fronter på siden av oppvaskmaskin.
Det registreres enkelte sår/hakk i fronter og benkeplate.
Fliser mellom benk og overskap.
Sprutsikker plate bak platetopp.
Ingen komfyrvakt eller elektronisk waterstopfunksjon under benk.

Kjøkken utstyrt med:

- Oppvaskmaskin
- Kjøøl/fryseskap
- Komfyr med platetopp
- Avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i fordelerskap på bad.
Plast vann og avløpsrør.
Plast avløp. Ingen stakeluke registrert. Kun stakemulighet fra sluk.

Tilluftsventiler i de fleste vinduer.
Ingen bereder i leiligheten.

Sikringsskap plassert i felles trappegang.
35 amp hovedsikring (skrusikringer)
6 skrusikringer
3 automatsikringer

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser og internveier. En fin lekeplass med apparater er plassert midt på tunet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

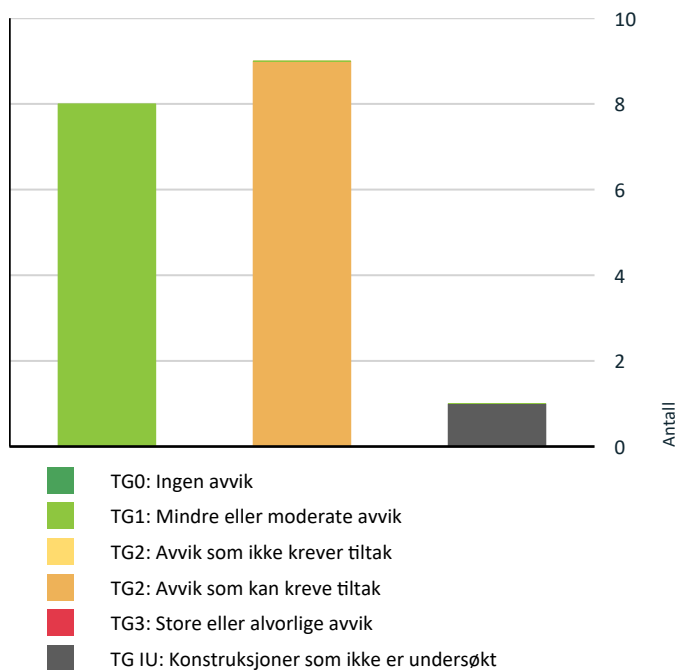
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger eller ferdigattest foreligger ikke i megler opplysningene. Det kan derfor ikke tas stilling til dette i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1968

Kommentar

Anvendelse

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår i all hovedsak i god stand. Noe oppussing må allikevel påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer fremstår i god stand. Normal bruks/værslitasje.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt inngangsdør med kikkhull. B30/db35. Det registreres en del sår/hakk i inngangsdøren.

Malt terrassedør med 3-lags glass. Døren fremstår i god stand. Normal bruksslitasje.

Terrassedøren har produksjonsdato i 2012.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilgang fra stue til innglasset nordvest vendt terrasse på ca. 14 m².

Sarnafil gulvbelegg.

Aluminiumsprofiler med glassfasade.

Terrassen fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tak: Malt gips på bad, øvrige rom med malt betong.

Vegger: Fliser på bad, øvrige rom med panelplater/tapet.

Gulv: Fliser på bad, belegg i bod, øvrige rom med laminatgulv.

Det registreres enkelte sår/hakk stedvis.

Noe oppussing må generelt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Det registreres en større glippe i laminatgulv i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes på bakgrunn av alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG settes på bakgrunn av alder/slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Det registreres ca. 12mm planavvik i stue. Mindre i øvrige rom.

Det registreres noe ujevnheter stedvis.

Det er ikke flyttet på møbler ifbm. oppmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes på bakgrunn av alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG settes på bakgrunn av alder/slitasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.

Vedovn plassert i stue. Brannsikker plate på gulv.

Det registreres sprekt bakplate i vedovnen.

Kontroll må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører.
En soveroms dør tar i karm og bør justeres.
Det registreres enkelte sår/hakk i overflater.
Det registreres mye skader på en karm/dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

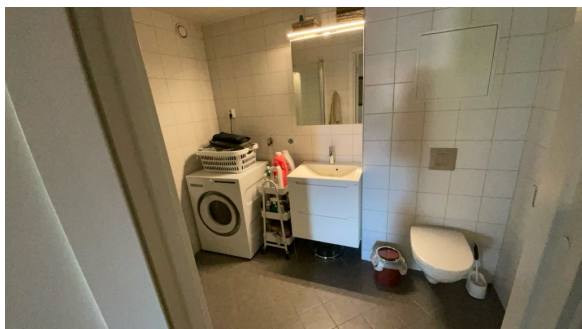
ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad pusset opp i 2020 i følge tidligere salgsoppgave.

Årstell: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt gips i tak og fliser på vegg/gulv.
Det registreres en del misfargede flisfuger i dusjonen.
Det registreres hulrom/bom under flere fliser.

Bad utstyrt med:

- Vegghengt toalett
- Servantinnredning
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjhjørne med glassdører

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det registreres noe misfargede flisfuger.

Det registreres ca. 25mm fall på gulv mot sluk.

Elektriske varmekabler.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

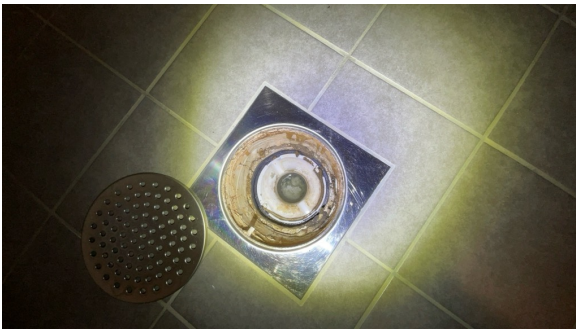
ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med synlig membran i sluket. Ingen synlig mansjett under klemring.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

avtrekk via fellesanlegg.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

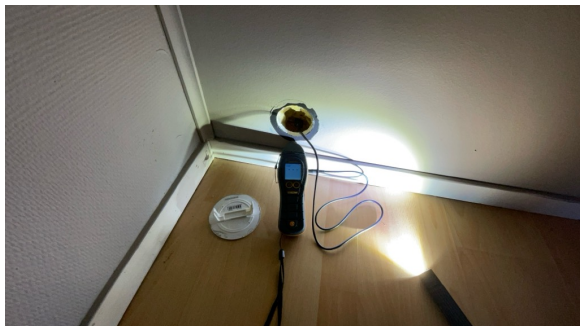
Det var boret 73mm hull i tilstøtende vegg for dusj (i gangen). Ingen merknader.

Tilstandsrapport

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige vegger. Ingen merknader.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkken med lyse profilerte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum.

Det registreres noe fuktsvelling i fronter på siden av oppvaskmaskin.

Det registreres enkelte sår/hakk i fronter og benkeplate.

Fliser mellom benk og overskap.

Sprutsikker plate bak platetopp.

Ingen komfyrvakt eller elektronisk waterstopfunksjon under benk.

Kjøkken utstyrt med:

- Oppvaskmaskin
- Kjøl/fryseskap
- Komfyr med platetopp
- Avtrekksvifte

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

TG settes på bakgrunn av alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap på bad.
Plast vann og avløpsrør.



TG 2 Avløpsrør

Plast avløp. Ingen stakeluke registrert. Kun stakemulighet fra sluk.

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.

TG 1 Ventilasjon

Tilluftsventiler i de fleste vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Ingen bereder i leiligheten.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringskap plassert i felles trappegang.
35 amp hovedsikring (skrusikringer)
6 skrusikringer
3 automatsikringer

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

Tilstandsrapport

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.
1968
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Anbefaler generelt en gjennomgang av det elektriske anlegget med en autorisert elektriker.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

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

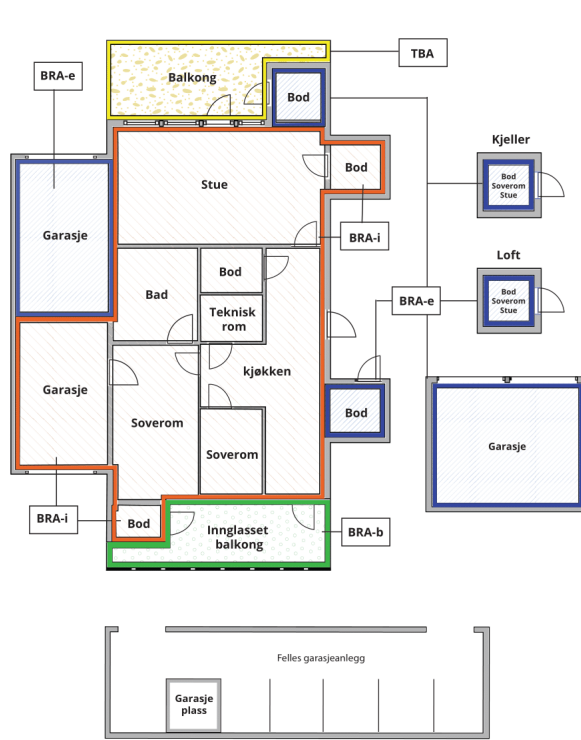
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje 1 | 72 | | 14 | 86 | |
| SUM | 72 | | 14 | | |
| SUM BRA | 86 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Gang, Bod, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue | | |

Kommentar

Areal er målt med laser.

Det er den faktiske bruken av rommet ved salget, som har avgjort om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som P-rom.

Tomteareal er hentet fra Statens Kartverk (ikke kontrollmålt).

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger eller ferdigattest foreligger ikke i megler opplysningene. Det kan derfor ikke tas stilling til dette i rapporten.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 70 | 2 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 12.5.2025 | Lasse Eliassen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 424 | 226 | | 0 | 48948.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Rugdeveien 2

Hjemmelshaver

Haabeth Brit, Haabeth Liv, Carlsen Mads, Haabeth Ole, Carlsen Rolf Henrik, Haabeth Turid, Fredrikstad Kommune, Rød Borettslag

Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 948763575 | | | Haslestad Vilde |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

33

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rød borettslag ligger fint til inn mot skogen, like ved Rød skole. Her er det stille og fredelig å bo, samtidig som du ikke har lang vei til byen. Du kan fint sykle både til sentrum og til skjærgården. Akkurat denne leiligheten ligger med enkel adkomst i 2.etasje, helt sør i borettslaget. Her er det gode solforhold fra både sør og vest. Den har egen innglasset balkong med utsikt over skog og sjø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Bolig

Om tomten

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser og interneveier. En fin lekeplass med apparater er plassert midt på tunet.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 90 000 | 2022 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo | 11.05.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 11.05.2025 | | Fremvist | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 13.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



AF gruppen - Hege Auråen

pb.6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

2019/1291-12-71088/2020-OZDJAK

Klassering

424/226

Dato

26.03.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 24.03.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse:

Gnr. 424

Bnr. 226

Fnr.

Arbeidets art: Rehabilitering av 140 stk. bad. Utskiftning av ventilasjon og vann- og avløpsledninger i tilknytning til våtrom.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Ozdzana Jakupovic
overingeniør



Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. FREDRIKSTAD
V/HAMID REZAAE
POSTBOKS 26
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 203250193
Vår referanse: 3747564/26360507
Bestilling: C3 2025-05-08 (2) 3

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|---|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 303084 | 86 | 27.6.1965 | FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 424 | 215 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

St. m. kr. 2.000,-

Dokument 3001

28 JUNI 1965

Kl. R.S./K.B.

Festekontrakt.

Undertegnede Reinert Røed, f. 16/9 1880 bortfester herved til Kråkerøy kommune til fri rådighet sin eiendom g.nr. 24, b.nr. 215 Tørkopp I i Kråkerøy, areal 60.900 kvm.

Festet er ikke tidsbegrenset.

I årlig festeavgift betales kr. 7.917,- til eieren av g.nr. 24, b.nr. 6, dog således at det første år bare betales kr. 2.639,- og annet år kr. 5.278,-. Denne avgift kan kreves regulert hvert 20. år, første gang 1. juli 1984, idet den skal svare til arealets verdi og vanlig rentefot. I mangel av enighet skjer reguleringen ved skjønn av to skjønnsmenn, hvorav hver av partene oppnevner en. Skjønsmennene velger om nødvendig selv en oppmann. Begge parter er berettiget til å kreve regulering.

Avgiften forfaller til betaling forskuddsvis hvert års 1. juli. Festeforholdet ansees påbegynt 1. juli 1964.

For avgiften forbeholdes 1. prioritets pant i parsellen, dog frafalles pant i tomter som blir bortfestet av kommunen, med forbehold av 1. prioritets pant i de avgifter kommunen betinger seg av disse tomter.

Etter 20 års forløp har festeren rett til å innløse det festede areal mot å erlegge det femogtyvedobbelte av den årlige avgift som innløsningssum. Kjøpesum blir å betale over 10 år med 10% årlig avdrag.

Det bestående tømmer på arealet betales etter takst av herredsskogmesteren og overtas av kommunen. Alle andre trær, herunder alle som holder mindre enn 12 cm i diam. rotmål, skal bli stående og følger med i salget.

Kråkerøy, den 25. juni 1965.

Reinert Røed
.....

ORDFØREREN I KRÅKERØY

Håkon Helgesen
.....

Undertegnede bekrefter at foranstående festekontrakt er underskrevet av Reinert Røed personlig i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Kråkerøy d. u. s.

Liv Helgesen
.....May Nielsen
.....



Skatteetaten

Dato
08.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 948 763 575 Andelsnr 33

Eiendommens adresse:

Rugdeveien 2, 1679 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

| | |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig: | kr 778 961 |
| Som sekundærbolig: | kr 3 115 842 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Midlertidig brukstillatelse.

I det en viser til bygningslovens § 99 ble det foretatt befarings-
av blokk III i Rugdeveien 2, Kråkerøy.

Bygget eies av Fredrikstad Boligbyggelag.

Det gis herved midlertidig brukstillatelse til å ta i bruk lei-
lighetene, men på følgende betingelser:

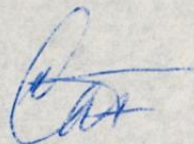
Veien frem til bygget og biloppstillingsplassene settes i ende-
lig stand senest når feltet forøvrig er utbygd.

De øvrige gjenstående arbeider i forbindelse med bygget må ut-
føres innen rimelig tid.

Dør til søppelrom må utstyres med en bedre selvlukker, eks.
pumpe e.l.

En gjenpart av denne midlertidige brukstillatelse er sendt
ansvarshavende for bygget, murmester Eivind Normann Nilsen, Farmanns-
gt. 3, 1600 Fredrikstad.

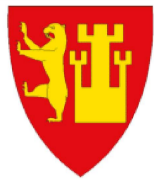
Kråkerøy bygningsvesen, 27.6.1968.



Carl A. Forsberg
bygningssjef

R. G.

| | |
|--|-----------------------|
| SANITÆRANLEGG kontr. og godkjent | <i>K.W. Jørgensen</i> |
| GJELDER KUN MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, godkjent | |
| | |



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

| | | |
|--|-----------|-------------------------------|
| | GP | Blågrønn struktur |
| | | Naturområde |
| | | Turdrag |
| | | Friområde |
| | | Park |
| | | Kombinerte grønstrukturformål |

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

| | | |
|--|--|-----------|
| | | Forsvaret |
|--|--|-----------|

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

| | | |
|--|-------------|-------------------------------|
| | H410 | Krav vedrørende infrastruktur |
|--|-------------|-------------------------------|

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

| | | |
|--|-------------|----------------------------|
| | H810 | Krav om felles planlegging |
|--|-------------|----------------------------|

SAMFERDSEL

| | Nåværende | Framtidig |
|---------------------|-----------|-----------|
| | Tunnel | Tunnel |
| Fjernveg | | |
| Hovedveg | | |
| Samleveg | | |
| Gang- og sykkelveg | | |
| Sykelveg | | |
| Turveg/turdrag | | |
| Kollektivtrasé | | |
| Jernbane | | |
| Farled | | |
| Småbåtted | | |
| Kollektivknutepunkt | | |

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

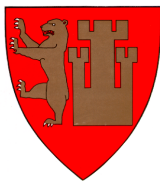
Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|--|----------|---------------|---------------|----------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg | (1000) | | | |
| Bebyggelse og anlegg | 1001 | | FFCC33 | 255-204-0 |
| Bebyggelse | 1100 | | FFFF33 | 255-255-0 |
| Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse | 1111 | | FFFF99 | 255-255-153 |
| Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse | 1112 | | FFFF33 | 255-255-0 |
| Bebyggelse-ekskebybebyggelse | 1113 | | | |
| Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse | 1119 | | | |
| Fritidsbebyggelse | 1120 | | FFCC33 | 255-204-152 |
| Fritidsbebyggelse-frittgående | 1121 | | FFEEAA | 255-231-174 |
| Fritidsbebyggelse-konservert | 1122 | | FFCC33 | 255-204-152 |
| Fritidsbebyggelse-åsk | 1123 | | | |
| Kjøsthus | 1124 | | | |
| Kjøsthusformål | 1130 | Berufsformål | CC9999 | 204-153-0 |
| Kjøsthus | 1140 | Kjøsthus | CC99CC | 204-153-204 |
| Kjøsthus | 1150 | Forening | CCCCFF | 204-204-255 |
| Kjøsthus | 1160 | Tjenesteyting | FF9999 | 255-153-153 |
| Kjøsthus | 1170 | Barnhage | | |
| Kjøsthus | 1180 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1190 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1200 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1210 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1220 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1230 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1240 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1250 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1260 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1270 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1280 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1290 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1300 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1310 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1320 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1330 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1340 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1350 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1360 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1370 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1380 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1390 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1400 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1410 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1420 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1430 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1440 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1450 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1460 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1470 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1480 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1490 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1500 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1510 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1520 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1530 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1540 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1550 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1560 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1570 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1580 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1590 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1600 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1610 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1620 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1630 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1640 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1650 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1660 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1670 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1680 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1690 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1700 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1710 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1720 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1730 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1740 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1750 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1760 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1770 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1780 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1790 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1800 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1810 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1820 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1830 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1840 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1850 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1860 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1870 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1880 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1890 | Utdannings | | |
| Kjøsthus | 1900 | Utdannings | | |

| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|--|----------|----------|---------------|----------------|
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | (2000) | | | |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) | 2001 | | 999999 | 153-153-153 |
| Vei | 2010 | | CCCCCC | 204-204-204 |
| Kjøring | 2011 | | | |
| Fortau | 2012 | | FFCC33 | 255-204-204 |
| Torg | 2013 | | | |
| Gøytun | 2014 | | FFCC33 | 240-211-219 |
| Gang-rykkelag | 2015 | | | |
| Gang-rykkelag | 2016 | | | |
| Sykkelveg | 2017 | | | |
| Anden veggrunn - teknisk anlegg | 2018 | | 999999 | 153-153-153 |
| Anden veggrunn - grantert | 2019 | | 999999 | 153-153-153 |
| Bane (nærmere angitt banelinje) | 2020 | | CC9999 | 204-153-152 |
| Trase for jernbane | 2021 | | | |
| Trase for sporvegforkastebane | 2022 | | | |
| Trase for tullebane | 2023 | | | |
| Stasjonsformålbygg | 2024 | | | |
| Holdesjassplassformål | 2025 | | | |
| Lufthavnformål | 2026 | | | |
| Teleskoptur | 2027 | | | |
| Anden bangrunn - teknisk anlegg | 2028 | | | |
| Anden bangrunn - grantert | 2029 | | 999999 | 153-153-152 |
| Lufthavn | 2030 | | 999999 | 153-153-153 |
| Lufthavn - landingsbane | 2031 | | | |
| Lufthavn - terminalbygg | 2032 | | | |
| Lufthavn - passasjerterminalbygg | 2033 | | | |
| Landingsbane for helikopter | 2034 | | | |
| Havn | 2040 | | 99CC33 | 153-204-204 |
| Kal | 2041 | | | |
| Havnerområde | 2042 | | | |
| Havnerområde | 2043 | | | |
| Havnerområde | 2044 | | | |
| Havnerområde | 2045 | | | |
| Havnerområde | 2046 | | | |
| Havnerområde | 2047 | | | |
| Havnerområde | 2048 | | | |
| Havnerområde | 2049 | | | |
| Havnerområde | 2050 | | | |
| Havnerområde | 2051 | | | |
| Havnerområde | 2052 | | | |
| Havnerområde | 2053 | | | |
| Havnerområde | 2054 | | | |
| Havnerområde | 2055 | | | |
| Havnerområde | 2056 | | | |
| Havnerområde | 2057 | | | |
| Havnerområde | 2058 | | | |
| Havnerområde | 2059 | | | |
| Havnerområde | 2060 | | | |
| Havnerområde | 2061 | | | |
| Havnerområde | 2062 | | | |
| Havnerområde | 2063 | | | |
| Havnerområde | 2064 | | | |
| Havnerområde | 2065 | | | |
| Havnerområde | 2066 | | | |
| Havnerområde | 2067 | | | |
| Havnerområde | 2068 | | | |
| Havnerområde | 2069 | | | |
| Havnerområde | 2070 | | | |
| Havnerområde | 2071 | | | |
| Havnerområde | 2072 | | | |
| Havnerområde | 2073 | | | |
| Havnerområde | 2074 | | | |
| Havnerområde | 2075 | | | |
| Havnerområde | 2076 | | | |
| Havnerområde | 2077 | | | |
| Havnerområde | 2078 | | | |
| Havnerområde | 2079 | | | |
| Havnerområde | 2080 | | | |
| Havnerområde | 2081 | | | |
| Havnerområde | 2082 | | | |
| Havnerområde | 2083 | | | |
| Havnerområde | 2084 | | | |
| Havnerområde | 2085 | | | |
| Havnerområde | 2086 | | | |
| Havnerområde | 2087 | | | |
| Havnerområde | 2088 | | | |
| Havnerområde | 2089 | | | |
| Havnerområde | 2090 | | | |
| Havnerområde | 2091 | | | |
| Havnerområde | 2092 | | | |
| Havnerområde | 2093 | | | |
| Havnerområde | 2094 | | | |
| Havnerområde | 2095 | | | |
| Havnerområde | 2096 | | | |
| Havnerområde | 2097 | | | |
| Havnerområde | 2098 | | | |
| Havnerområde | 2099 | | | |
| Havnerområde | 2100 | | | |
| Havnerområde | 2101 | | | |
| Havnerområde | 2102 | | | |
| Havnerområde | 2103 | | | |
| Havnerområde | 2104 | | | |
| Havnerområde | 2105 | | | |
| Havnerområde | 2106 | | | |
| Havnerområde | 2107 | | | |
| Havnerområde | 2108 | | | |
| Havnerområde | 2109 | | | |
| Havnerområde | 2110 | | | |
| Havnerområde | 2111 | | | |
| Havnerområde | 2112 | | | |
| Havnerområde | 2113 | | | |
| Havnerområde | 2114 | | | |
| Havnerområde | 2115 | | | |
| Havnerområde | 2116 | | | |
| Havnerområde | 2117 | | | |
| Havnerområde | 2118 | | | |
| Havnerområde | 2119 | | | |
| Havnerområde | 2120 | | | |
| Havnerområde | 2121 | | | |
| Havnerområde | 2122 | | | |
| Havnerområde | 2123 | | | |
| Havnerområde | 2124 | | | |
| Havnerområde | 2125 | | | |
| Havnerområde | 2126 | | | |
| Havnerområde | 2127 | | | |
| Havnerområde | 2128 | | | |
| Havnerområde | 2129 | | | |
| Havnerområde | 2130 | | | |
| Havnerområde | 2131 | | | |
| Havnerområde | 2132 | | | |
| Havnerområde | 2133 | | | |
| Havnerområde | 2134 | | | |
| Havnerområde | 2135 | | | |
| Havnerområde | 2136 | | | |
| Havnerområde | 2137 | | | |
| Havnerområde | 2138 | | | |
| Havnerområde | 2139 | | | |
| Havnerområde | 2140 | | | |
| Havnerområde | 2141 | | | |
| Havnerområde | 2142 | | | |
| Havnerområde | 2143 | | | |
| Havnerområde | 2144 | | | |
| Havnerområde | 2145 | | | |
| Havnerområde | 2146 | | | |
| Havnerområde | 2147 | | | |
| Havnerområde | 2148 | | | |
| Havnerområde | 2149 | | | |
| Havnerområde | 2150 | | | |
| Havnerområde | 2151 | | | |
| Havnerområde | 2152 | | | |
| Havnerområde | 2153 | | | |
| Havnerområde | 2154 | | | |
| Havnerområde | 2155 | | | |
| Havnerområde | 2156 | | | |
| Havnerområde | 2157 | | | |
| Havnerområde | 2158 | | | |
| Havnerområde | 2159 | | | |
| Havnerområde | 2160 | | | |
| Havnerområde | 2161 | | | |
| Havnerområde | 2162 | | | |
| Havnerområde | 2163 | | | |
| Havnerområde | 2164 | | | |
| Havnerområde | 2165 | | | |
| Havnerområde | 2166 | | | |
| Havnerområde | 2167 | | | |
| Havnerområde | 2168 | | | |
| Havnerområde | 2169 | | | |
| Havnerområde | 2170 | | | |
| Havnerområde | 2171 | | | |
| Havnerområde | 2172 | | | |
| Havnerområde | 2173 | | | |
| Havnerområde | 2174 | | | |
| Havnerområde | 2175 | | | |
| Havnerområde | 2176 | | | |
| Havnerområde | 2177 | | | |
| Havnerområde | 2178 | | | |
| Havnerområde | 2179 | | | |
| Havnerområde | 2180 | | | |
| Havnerområde | 2181 | | | |
| Havnerområde | 2182 | | | |
| Havnerområde | 2183 | | | |
| Havnerområde | 2184 | | | |
| Havnerområde | 2185 | | | |
| Havnerområde | 2186 | | | |
| Havnerområde | 2187 | | | |
| Havnerområde | 2188 | | | |
| Havnerområde | 2189 | </ | | |



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

| | | | |
|--|---|---|---|
| Fastmerker | Område for industri/lager | Rasteplass | Kulturminne(*) |
| Reguleringsplan - juridiske punkter | Område for fritidsbebyggelse | Parkeringsplass | Fiskebruk |
| Vegstenging av veg,avkjørsel | BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER | Kollektivanlegg | Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen |
| Avkjørsel | Offentlig barnehage | Busstreminnal | Naturvernområde(på land) |
| Brukar | Offentlig undervisning(skole, universitet mv.) | Bussholdeplass | Naturvernområde i sjø og vassdrag |
| Tunnellåpning | Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.) | Drosjeholdeplass | Klimavernsone |
| Grensepunkter | 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 | BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL | Kai | Pelsdyranlegg |
| Grensestein/reys | Almennyttig barnehage | Småbåtanlegg(landdelen) | Handlingsgartneri |
| Grensemerke, annen type | Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.) | Trafikkområde i sjø og vassdrag | Område for særskilte anlegg |
| Juridiske linjer | Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.) | Skipsled | Taubane |
| Sti | Almennyttig Kirke | Havneområde i sjø | Fornøyelsespark |
| Regulert tomtegrense | Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.) | Offentlig småbåhavn(*) | Område for vindkraft |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | Almennyttig administrative bygg | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag | Annet spesialområde |
| Grense for restriksjonsomr. | Område for jord- og skogbruk | Annet trafikkområde(på land) | FELLESOMRÅDER |
| Grense for bevaring | Område for jordbruk(*) | FRIOMRÅDER | Felles avkjørsel |
| Bygg som skal bevares | Område reindrift | Park | Felles adkomst(*) |
| Byggegrense | Område for gartneri | Turveg | Felles gangareal |
| Grenser,bygg,fjernes | Område for parsellhager | Skileype | Felles parkeringsplass |
| Byggelinje-/grense | Annet landbruksområde | Anlegg for lek | Felles lekareal for barn |
| Tre | OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER | Anlegg for idrett og sport | Felles gårdplass |
| Støyskjerm | Kjørevog | Leirplass | Fellesareal for garasjer |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | Gate med fortau | Annet friområde | Felles grøntareal |
| Reguleringsplan bestemmelsgrense | Annen vegggrunn | Friområde i sjø og vassdrag | Annet Fellesareal for flere eiendommer |
| Reguleringsplangrensler | Gang-/sykkelvei | Badeområde | KOMBINERTE FORMÅL |
| Formålsgrenser | Sykkelvei | Småbåhavn | Bolig/Forretning |
| Jernbanelinjer | Gangvei | Regattabane | Bolig/Forretning/Kontor |
| Jernbanelinje | Kjørbar gang-/sykkelvei(*) | Annet friområde i sjø og vassdrag | Bolig/Kontor |
| Situasjonlinjer, jernbane | Fortau(*) | SPESIALOMRÅDER | Bolig/Offentlig |
| Eiendomsgrenser | Gatetun | Privat vei | Forretning/Kontor |
| Målte grenser | Torg | Privat parkering(*) | Forretning/Kontor/Industri |
| Målte grenser | Forts.. | Park(*) | Forretning/Industri |
| Ikke-målte grenser | | Parkbelte i industristrek | Forretning/Kontor/Offentlig |
| Frihåndstegnede grenser | | Campingplass | Forretning/Offentlig |
| Kommunegrensler | | Friluftsområde(på land) | Kontor/Industri |
| Reguleringsplan - bestemmelser | | Friluftsområde i sjø og vassdrag | Kontor/Offentlig |
| Fareområde | | Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig | Kontor/Bensinstasjon |
| Restriksjonsområde | | Golfbane | Offentlig/Almennyttig |
| Bevaringsområde | | Grav- og urnelund | Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon) |
| Fornøyelsesområde | | Privat småbåtanlegg(land) | Annet kombinert formål |
| Rekkefelgeområde | | Privat småbåtanlegg(sjø) | Unyansert formål(kun for eldre planer) |
| Reguleringsplan - formal | | Område for anlegg i grunnen | |
| BYGGEOMRÅDER | | Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet | |
| Område for boliger med tilhørende anlegg | | Drikkevannsmagasin | |
| Frittliggende småhusbebyggelse | | Vann- og avløpsanlegg | |
| Konsentrert småhusbebyggelse | | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg | |
| Blokkbebyggelse | | Anlegg for telekommunikasjon | |
| Garasjer i boligområder | | øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret | |
| Område for forretning | | Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass | |
| Område for kontor | | | |
| Forts.. | | | |

Plan nr.: 136

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE DEL AV RØDOMRÅDET, KRÅKERØY KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal grunnen utnyttet som angitt i planen.

Område for småhusbebyggelse, felt A:

§ 2

I området kan det oppføres frittliggende bolighus i 2 etasjer med tilhørende garasjer.

§ 3

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate frittliggende garasje i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².

§ 4

Bygningens grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 20 prosent av tomtens nettoareal.

§ 5

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

Område for offentlig bebyggelse:

§ 6

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Friområdet:

§ 7

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført byggverk som har naturlig tilknytning til friområdet, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellesbestemmelser:

§ 8

Bebyggelsens form og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter rådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

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

Miljøverndepartementet.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Rødområdet, Kråkerøy

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen.

§ 2.

Området er regulert til boligbebyggelse. Eventuell nærhetsbutikk skal plasseres på den tomt som er anvist på planen.

§ 3.

Blokkbebyggelsen skal oppføres som 8 stk. punkthus i inntil 4 etasjes høyde og med flate tak.

Det kan innredes leiligheter i underetasje der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede og innenfor rammen av bestemmelsene i kap.44 § 1 nr.8 i midlertidig tillegg av 1.desember 1965 til byggeforskriftene av 15.desember 1949.

§ 4.

Rekkehusbebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjes høyde og skal utføres av trekonstruksjoner.

§ 5.

Eneboliger skal oppføres i 1 etasje av tre, eller det kan tillates en kombinasjon av mur og tre etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 6.

Eneboliger og rekkehus med sadeltak skal ha maksimum takvinkel på 30°.

§ 7.

Eneboliger skal ha maksimum mønehøyde målt fra topp grunnmur på 5,0 m. Gesimshøyde, målt fra topp grunnmur, skal ikke overstige 3,0 m.

§ 8.

Grunnmurshøyder og bygningenes endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.

Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling. Det kan tillates innredet rom for varig opphold i underetasje der bygningsrådet finner at de terrengmessige forhold er tilstede og innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 nr.8 i midlertidig tillegg av 1.desember 1965 til byggeforskriftene av 15.desember 1949.

§ 9.

Fellesgarasjer kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjene skal oppføres av tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekte bilplasser etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 10.

For eneboliger skal boder over terreng og garasjer gis en utforming som harmonerer med hovedbygningen og skal anmeldes sammen med denne selv om bodene eller garasjene ikke er tenkt oppført samtidig med våningshuset.

§ 11.

Terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, tørkeplasser, lekeplasser, m.v. skal anmeldes til bygningsrådet.

§ 12.

På området er det ikke gjerdeplikt. Tomtegrenser og forhager kan markeres med lav beplantning. Ønskes noen tomt inngjerdet skal dette skje med et 80 cm. høyt gjerde. Gjerde og port skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

Ingen tomt må beplantes slik at det virker sjenerende for nabo eller er til ulemper for ferdselen.

§ 14.

For hele bebyggelsen skal det oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 15.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Kråkerøy kommune til anvendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

§ 16.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser §§ 2, 4, 5, 6, 7, 9 og 12 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kråkerøy, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

§ 17

Etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 30. Mars 1966.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rugdeveien 2, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

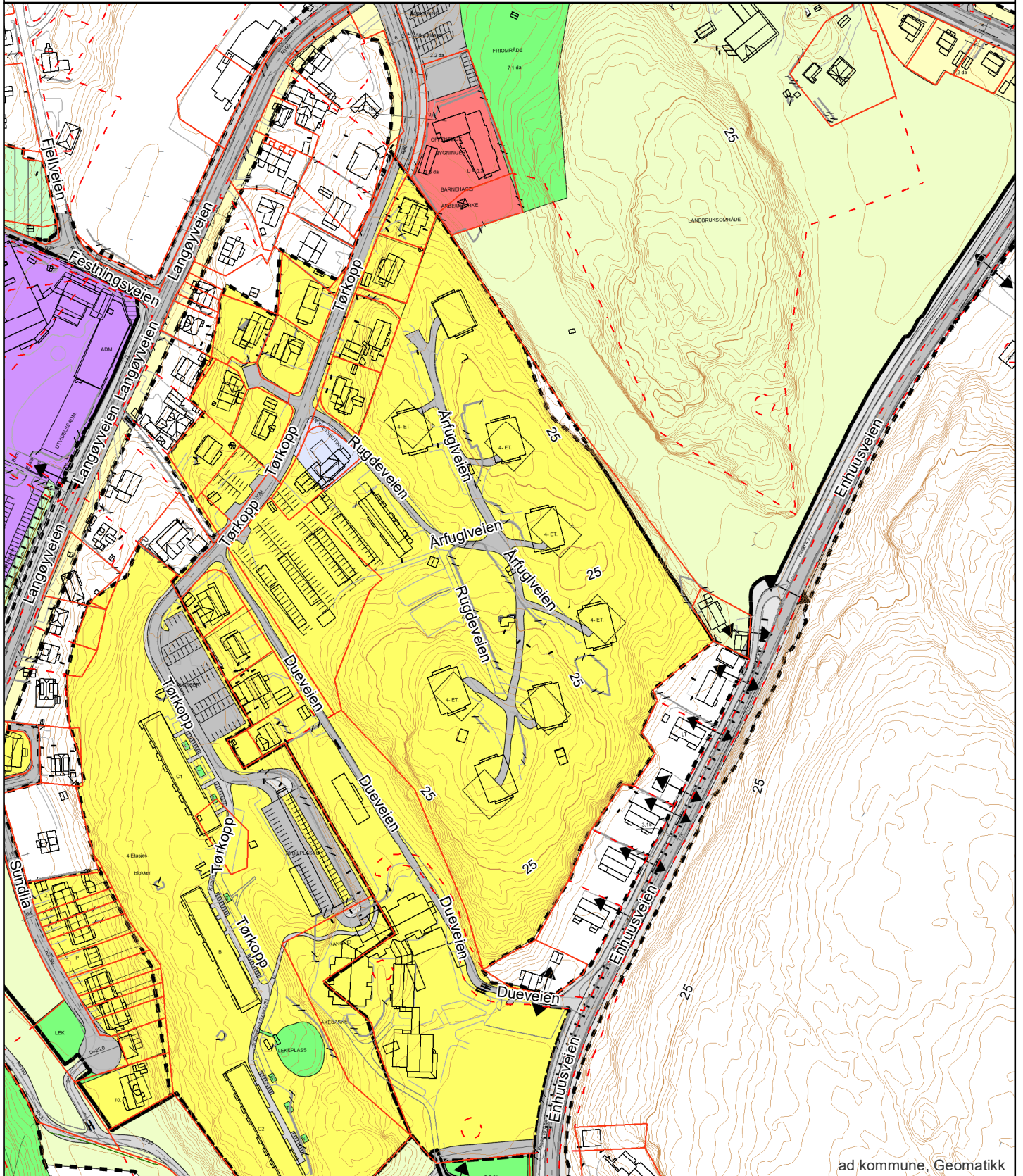
Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2025-05-06



Planident: 28,136
Ikrafttredelsesdato: 25.2.1981, 3.3.1966
Plannavn: Mellom Rød skole - Kråkerøy Verk. (Delvis opph. K27 og K51),
Nordre del av Rødområdet

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rugdeveien 2, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

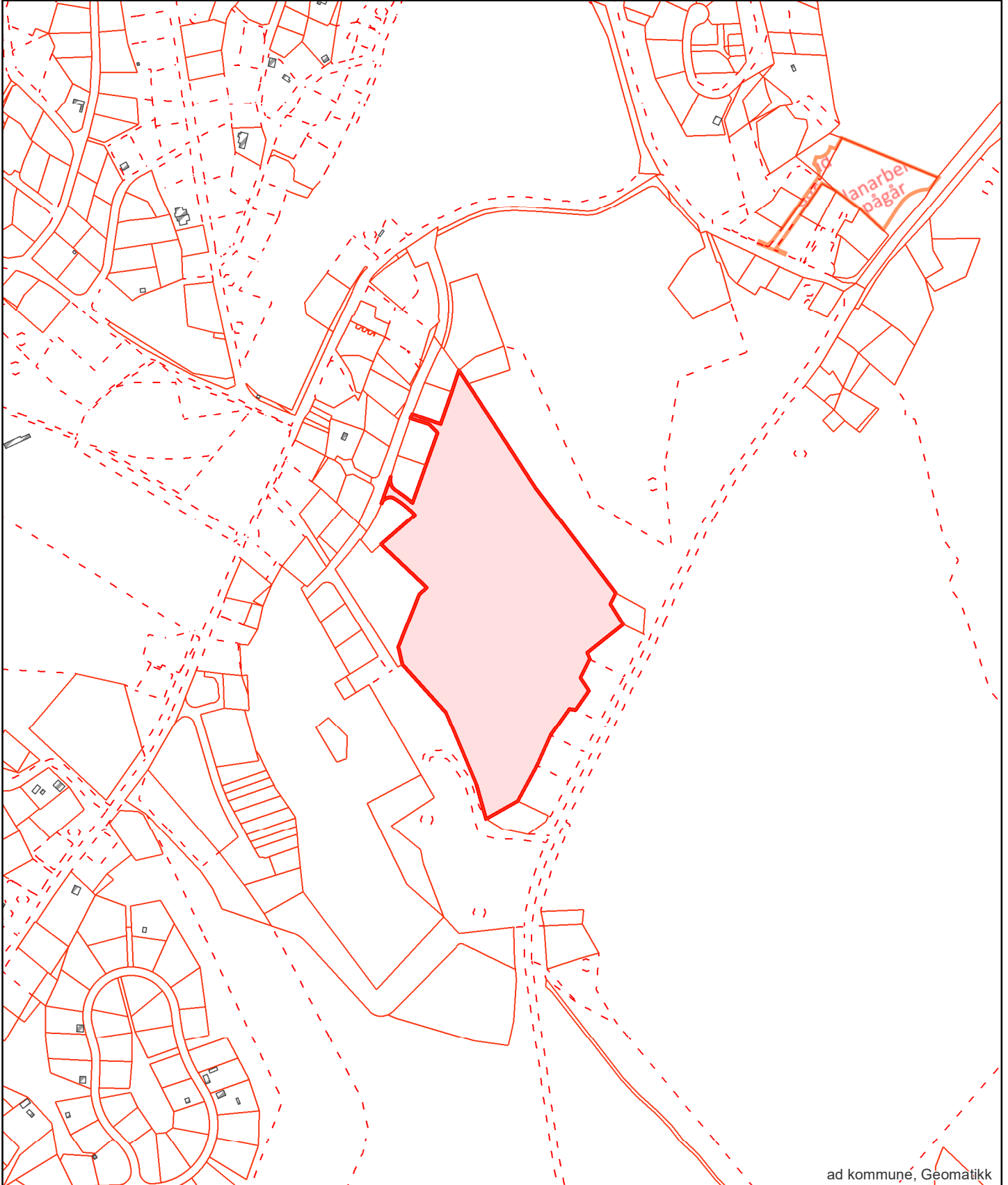
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-06



Planident:
Plannavn:

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

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



DNB EIENDOM AS, AVD. FREDRIKSTAD
V/HAMID REZAAE
POSTBOKS 26
1601 FREDRIKSTAD



Deres referanse: 203250193
Nettbestilling / ordrenr 3745518

Dato
06.05.2025

Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

| Knr: | Gnr: | Bnr: | Fnr: | Snr: |
|------|------|------|------|------|
| 3107 | 424 | 226 | | |

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr: 424 Bnr: 226

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

| | | |
|--|---|--|
| 2008/1028715-1/200 22.12.2008 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 CARLSEN MADS F.NR: 260978 CARLSEN ROLF HENRIK F.NR: 061244 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE | IDEELL: 1/12 IDEELL: 2/12 |
| 2008/1028740-1/200 22.12.2008 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 HAABETH BRIT F.NR: 190952 HAABETH LIV F.NR: 300559 HAABETH OLE F.NR: 180950 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE | IDEELL: 2/12 IDEELL: 2/12 IDEELL: 2/12 |
| 2022/164650-1/200 10.02.2022 21.00 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 90 000 HAABETH TURID F.NR: 040855 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE | IDEELL: 1/4 |

Rettighetshavere til festerett

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1965/303084-5/86 28.06.1965 | HJEMMEL TIL FESTERETT VEDERLAG: NOK 0 FREDRIKSTAD KOMMUNE ORG.NR: 940 039 541 |
|---------------------------------------|---|

Rettighetshavere til framfesterett

| | |
|---------------------------------------|--|
| 1967/301757-2/86 24.05.1967 | HJEMMEL TIL FRAMFESTE VEDERLAG: NOK 0 RØD BORETTSLAG ORG.NR: 948 763 575 |
|---------------------------------------|--|

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

| | |
|--|--|
| 1965/303084-19/86 28.06.1965 | FESTEKONTRAKT - VILKÅR ÅRLIG AVGIFT NOK 7,891 FESTERETT FOR BESTANDIG LEIEN KAN REGULERES BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT |
| 1969/300977-1/86 19.03.1969 | ** NYE VILKÅR |

1971/990011-1/86

25.05.1971

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: Kråkerøy kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/303-1/86

10.01.1989

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR:3107 GNR:424 BNR:376

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:**1965/303084-19/86**

28.06.1965

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,891

FESTERETT FOR BESTANDIG

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

1969/300977-1/86

19.03.1969

**** NYE VILKÅR****1967/301757-3/86**

24.05.1967

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,496

FESTERETT FOR BESTANDIG

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

1975/305502-1/86

03.12.1975

**** NYE VILKÅR****Heftelser i framfesterett:****1967/301757-3/86**

24.05.1967

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FRAMFESTE

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,496

FESTERETT FOR BESTANDIG

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

1975/305502-1/86

03.12.1975

**** NYE VILKÅR****1978/305705-1/86**

14.11.1978

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

GJELDER FRAMFESTE

BELØP: NOK 2 132 000

PANTHAVER: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

ANFØRT PRIORITET:

ETTER PANTELÅN TIL VEDLIKEHOLD, MODERNISERING ELLER

UTVIDELSE AV BEBYGGELSEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/2828-1/86

05.03.2002

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

OBL. VIKER PRIORITET FOR OBLIGASJON TIL DEN NORSKE STATS

HUSBANK PÅLYDENDE KR. 12 520 000,-

2002/3055-1/86

08.03.2002

OBLIGASJON

GJELDER FRAMFESTE

BELØP: NOK 12 520 000

PANTHAVER: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/673624-1/200

25.07.2016

PANTEDOKUMENT

GJELDER FRAMFESTE

BELØP: NOK 1 000 000

PANTHAVER: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr: 424 Bnr: 226

Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1276762-2/200
28.10.2019 13.24

PANTEDOKUMENT
GJELDER FRAMFESTE
BELØP: NOK 69 000 000
PANTHAVER: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Heftet i feil eiendomsnivå
Rettet etter tingl. §18
04.11.2019. Arkivref. 19/54293-2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1967/301756-1/86
24.05.1967

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3107 GNR:424
BNR:215

2020/154773-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0106 GNR:424 BNR:226

2024/861056-1/200
01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:3004 GNR:424 BNR:226

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. FREDRIKSTAD
V/HAMID REZAAE
POSTBOKS 26
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 203250193
Vår referanse: 3747563/26360502
Bestilling: C3 2025-05-08 (2) 2

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|---|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 301757 | 86 | 24.5.1967 | FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 424 | 226 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagb. nr. 1854
Onsøy SørenskriverembødeF e s t e k o n t r a k t. 24 MAI 1967

St. m. kr. 1840,-
Jfr. R.P. og T.K.

Kråkerøy kommune bortfester herved til Rød borettslag en tomt av eiendommen g.nr. 24, b.nr. 215 i Kråkerøy. Tomten er oppmålt ved kart- og oppmålingsforretning av 7/1 1967, og er fraskilt b.nr. 215 ved skylddelingsforretning av 28/2 1967, og gitt b.nr. 226 Arealet er 48.576,2 kvm.

Festet tar sin begynnelse fra 7. januar 1967 og er stedsevarig.

Av tomten svarer festeren til Kråkerøy kommune en festeavgift på 15 øre pr. kvm. pr. år, d.v.s. kr. 7.286 pr. år.

Festeavgiften kan reguleres pr. 1. juli 1974, og senere hvert 10. år, i samsvar med stigning eller fall i den offisielle konsumprisindeks i forhold til indekstallet ved avgiftens fastsettelse eller siste regulering. Festeavgiften skal dog ikke kunne settes lavere enn ved kontraktens inngåelse.

Avgiften forfaller til betaling den 1. juni og 1. desember, idet betaling skjer forskuddsvis for et halvt år ad gangen.

Av for sent betalt avgift betales 6% etterskuddsrente.

For avgiften forbeholdes pant i hus som blir oppført på tomten, med 1. prioritet for forfallede avgift for ett år, samt for retten til fremtidig avgift. I tilfelle misligholdelse er kommunen berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søkamål, likesom den kan søke avgiften inndrevet hos festeren personlig. Derimot kan tomten ikke kreves ryddiggjort. Misligholdes avgiften før tomten ennå er blitt bebygget, kan kommunen heve kontrakten.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse på tomten blir påbegynt innen to år og fullført på normal tid. Oversittelse av denne frist gir kommunen adgang til å heve kontrakten. Kommunen kan etter søknad forlenge fristen. Fristen skal forlenges dersom der er arbeider som kommunen skal utføre (vei, vann og kloakk) som er til hinder for at bebyggelse kan skje innen den opprinnelige frist.

- 2 -

Tomten skal av festeren bebygges i samsvar med godkjent bebyggelsesplan og bygningsvedtekter. I den utstrekning det er forutsatt i planen eller evt. senere endringer i denne, må festeren:

1. Opparbeide og vedlikeholde adkomstvei fra/til tomten, evt. sammen med festerne av andre tomter som skal benytte samme adkomstvei.
2. Finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann- kloakk, elektrisk strøm og telefon for andre tomter, og at slike ledninger som er eller blir lagt blir til felles benyttelse for flere tomter.

Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning av foranstående forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem. I mangel av enighet treffes avgjørelse av kommuneingeniøren i Kråkerøy, med adgang til anke til Kråkerøy bygningsråd innen 14 dager etter at kommuneingeniørens avgjørelse blir meddelt partene.

Festeren kan ikke overdra noen del av tomten til andre.

Da tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus, har festeren enhver disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig tilligger disposisjonsretten til grunnen under tomten kommunen. For mulig skade som voldes festeren ved utøvelsen av denne disposisjonsrett er kommunen ansvarlig.

Så lenge det på hus og festerett hvilerlån av Den Norske Stats Husbank, skal:

- a) festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- c) grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke utover det som foran er bestemt.
- d) Husbanken eller kommunen for tilfelle festedighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenstående del av lånets tilbakebetalingstid.
- e) kommunen bare ha prioritet for forfallede festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig avgift.

Festeren bærer omkostninger ved opprettelse og tinglysing av denne kontrakt, samt ved avholdelse av kart- og oppmålings-

- 3 -

forretning samt skylddelingsforretning.

Krakerøy formannskap, den 19. mai 1967.

Håkon Helgesen
ordfører

Som fester vedtar vi foranstående.

Krakerøy, den 19. mai 1967.

H. Strømsæther

Håkon Pettersen

Det bevidnes at Råd berettslag v/ H. Strømsæther og
Håkon Pettersen
har underskrevet foranstående i vårt nærvar og at underskriverne
er over 21 år.

Krakerøy d. u. s.

Kj. Ihlen

G. Enger

attest om konsesjons frihet. Lage vil
hjelpede. Fjerna attest.



Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. FREDRIKSTAD
V/HAMID REZAAE
POSTBOKS 26
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 203250193
Vår referanse: 3747566/26360520
Bestilling: C3 2025-05-08 (2) 5

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 990011 | 86 | 25.5.1971 | ELEKTRISKE KRAFTLINJER |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3107 FREDRIKSTAD | 422 | 1 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1971/990011/86

Onsøy sorenskriverembede
Brochsgt. 3

1600 FREDRIKSTAD

Herved begjæres registrering av vårt høyspente kraftledningsnett for elektrisitetsforsyning i Kråkerøy kommune i henhold til lov av 1. juli 1927.

I den anledning skal vi få gi følgende opplysninger:

1. Eier: Kråkerøy kommune, 1600 Fredrikstad.
2. De høyspente kraftledninger er i det alt vesentlige utført som friluftsledninger og strekker seg over følgende eiendommer:

a. 18 kV nett i Kråkerøy

| | | | |
|---|---------|--------|----------|
| ✓ | Gnr. 22 | bnr. 1 | Bjölstad |
| ✓ | " 40 | " 4 | Smertu |
| ✓ | " 22 | " 7 | Röd |
| ✓ | " 22 | " 10 | " |
| ✓ | " 24 | " 1 | " |
| ✓ | " 24 | " 71 | " |
| ✓ | " 24 | " 8 | " |
| ✓ | " 24 | " 59 | Huth |
| ✓ | " 24 | " 60 | " |
| ✓ | " 24 | " 58 | " |
| ✓ | " 24 | " 64 | " |
| ✓ | " 25 | " 1 | Enhuus |
| ✓ | " 39 | " 1 | Fuglevik |

- 2 -

b. 5 kV nett i ytre Kråkerøy

| | | | |
|---|---------|--------|--------------|
| ✓ | Gnr. 39 | bnr. 1 | Fuglevik |
| ✓ | " 38 | " 1 | Holne |
| ✓ | " 38 | " 3 | " |
| ✓ | " 37 | " 5 | Alshusbukten |
| ✓ | " 37 | " 6 | " |
| ✓ | " 37 | " 7 | " |
| ✓ | " 37 | " 1 | Alshus |
| ✓ | " 37 | " 4 | " |
| ✓ | " 36 | " 1 | Wenersberg |
| ✓ | " 28 | " 4 | Engen |
| ✓ | " 27 | " 1 | Alleröd |
| ✓ | " 29 | " 5 | Femdøl |
| ✓ | " 32 | " 1 | " |
| ✓ | " 32 | " 20 | Lunde |
| ✓ | " 36 | " 4 | " |
| ✓ | " 32 | " 5 | " |
| ✓ | " 31 | " 1 | Bjørnevågen |
| ✓ | " 32 | " 6 | " |
| ✓ | " 34 | " 1 | Trolldalen |
| ✓ | " 34 | " 2 | " |
| ✓ | " 33 | " 1 | Kjökøy |
| ✓ | " 33 | " 2 | " |
| ✓ | " 33 | " 9 | " |
| ✓ | " 33 | " 19 | " |
| ✓ | " 33 | " 20 | " |
| ✓ | " 26 | " 1 | Holte |
| ✓ | " 26 | " 3 | " |
| ✓ | " 37 | " 11 | Alshus |
| ✓ | " 33 | " 8 | Kjökøy |
| ✓ | " 33 | " 16 | " |

c. 5 kV nett Trolldalen - Tangen

| | | | |
|---|---------|---------|-------------|
| ✓ | Gnr. 32 | bnr. 6 | Bjørnevågen |
| ✓ | " 32 | " 21 | " |
| ✓ | | og 53 | " |
| ✓ | " 32 | " 7-46 | " |
| ✓ | " 32 | " 3 | " |
| ✓ | " 32 | " 31-42 | " |
| ✓ | | -49 | " |

- 3 -

d. 5 kV nett Lundeskogen - Troilidalbakken

- ✓ Gnr. 34 bnr. 4 Troilidalen
- ✓ " 32 " 5 Lunde

e. 18 kV nett Kråkerøy kirke - Kråkerøy Ungdomsskole

- ✓ Gnr. 25 bnr. 1 Enhuus

f. 18 kV nett Enhuus - Röd

- ✓ Gnr. 24 bnr. 8 Röd
- ✓ " 25 " 1 Enhuus

g. 18 kV nett Enhuus - Langöya

- ✓ Gnr. 25 bnr. 3
- ✓ " " og 6 Enhuus
- ✓ " 25 " 19 Langöya

h. 5 kV nett Lunde Kaholmen

- ✓ Gnr. 29 bnr. 7 Fendal
- ✓ " 32 " 5 Lunde
- ✓ " 29 "1 og 2 Fendal
- ✓ " 29 " 5 "

i. 5 kV nett Fendal - Ödegården

- ✓ Gnr. 29 bnr. 5 Fendal
- ✓ " 36 " 1 Wennersberg
- ✓ " 36 " 7 Kasa

j. 5 kV nett Holme - Kallera

- ✓ Gnr. 38 bnr. 1 Holme
- ✓ " 38 " 3 "

k. 5 kV nett Kråkerøy - Isegran

- Matr. nr. 1 og 2 Fredrikstad ✓

- 4 -

Transformatoranlegg er oppført på følgende eiendommer:

| <u>Nr.</u> | <u>Vår betegnelse</u> | <u>Beliggenhet</u> | |
|------------|----------------------------------|------------------------------|------------------|
| 1 | Ankerløkken Verft Glommen A/S | ✓ Gnr. 22 | bnr. 10 |
| 2 | Buskogen I | ✓ " 39 | " 1 |
| 3 | Bjölstad | ✓ " 22 | " 1 |
| 4 | Åsgård | ✓ " 23 | " 32 |
| 5 | A/S Kråkerøy Verk I | ✓ " 24 | " 59 |
| 6 | Thor Hermetikk- fabrikk A/S | ✓ " 24 | " 64 |
| 7 | Lunde | ✓ " 36 | " 4 |
| 8 | Fuglevik | ✓ " 39 | " 1 |
| 9 | Holne | ✓ " 38 | " 3 |
| 10 | Aishus | ✓ " 37 | " 4 |
| 11 | Ehuus | ✓ " 25 | " 1 |
| 12 | Wenersberg | ✓ " 36 | " 1 |
| 13 | Bjørnevågen gård | ✓ " 31 | " 1 |
| 14 | Tangen | ✓ " 32 | " 49 |
| 15 | Rød | ✓ " 24 | " 1 |
| 16 | Strålsund | ✓ " 27 | " 1 |
| 17 | Trolldalen | ✓ " 34 | " 1 |
| 18 | Kjökøya | ✓ " 33 | " 19 |
| 19 | Rødhetteveien | ✓ " 22 | " 1 |
| 20 | Rødsbakken | ✓ " 23 | " 44 |
| 21 | Granitt A/S I | ✓ " 33 | " 9 |
| 22 | Klar | ✓ " 22 | " 1 |
| 23 | Rødsbakken | ✓ " 22 | " 1 tomt nr. 324 |
| 24 | Møllerodden II | ✓ " 39 | " 1 |
| 25 | Bjørnevågen nord | ✓ " 31 | " 1 |
| 26 | Glombo | ✓ " 24 | " 71 |
| 27 | Smertu | ✓ " 40 | " 4 |
| 28 | A/S Kråkerøy Verk | ✓ " 24 | " 59 |
| 29 | Bjørnevågen syd | ✓ " 31 | " 1 |
| 30 | Rubingen | ✓ " 33 | " 19 |
| 31 | Sandbukta | ✓ " 34 | " 5 |
| 32 | Kråkerøy Keramikk | ✓ " 40 | " 4 |
| 33 | Langøya I | ✓ " 25 | " 19 |
| 34 | Bekkhuis | ✓ " 39 | " 1 |
| 35 | Isegran | matr.nr. 1 og 2, Fredrikstad | |
| 36 | Barkedalen | ✓ Gnr. 39 | bnr. 1 |
| 37 | Vennelystveien | ✓ " 22 | " 1 tomt nr. 60 |

- 5 -

| <u>Nr.</u> | <u>Vår betegnelse</u> | <u>Beliggenhet</u> | |
|------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------|
| 38 | Femdalsund | ✓ Gnr. 29 | bnr. 7 og 22 |
| 39 | Fjellveien | ✓ " 24 | " 1 |
| 40 | Möllerodden I | ✓ " 39 | " 1 |
| 41 | Enga I | ✓ " 28 | " 4 |
| 43 | Langöya II | ✓ " 25 | " 19 |
| 44 | Langöya III | ✓ " 25 | " 19 |
| 45 | Tangen II | ✓ " 32 | " 38 |
| 46 | Rekvin | ✓ " 33 | " 19 |
| 47 | Kaholmen | ✓ " 29 | " 7 og 22 |
| 49 | Kråkerøy bru, i brukaret | | |
| 50 | Trolldalen II | ✓ " 36 | " 2 |
| 51 | Danveien | ✓ " 22 | " 1 |
| 52 | Påskestien | ✓ " 22 | " 1 |
| 53 | Röd skole | ✓ " 24 | " 8 |
| 54 | Fuglevik Platå | ✓ " 39 | " 1 |
| 55 | Langöya IV | ✓ " 25 | " 19 |
| 56 | Buskogen II | ✓ " 39 | " 1 |
| 57 | Kallera | ✓ " 38 | " 3 |
| 58 | Fuglevik Platå II | ✓ " 39 | " 1 |
| 59 | Skogveien | ✓ " 40 | " 198 |
| 60 | Femdal | ✓ " 29 | " 5 |
| 61 | Ödegården | ✓ " 36 | " 7 |
| 62 | Solåsen | ✓ " 22 | " 59 |
| 63 | Kråkerøy kirke | ✓ " 27 | " 1 |
| 64 | Holte | ✓ " 27 | " 1 |
| 65 | Liveien/Nyborgveien Liveien 18 | | |
| 66 | Kråkerøy Vannverk | ✓ " 39 | " 1 |
| 67 | Nordli, Femdal | ✓ " 29 | " 30 |
| 68 | Enhuus Ungdomsskole | ✓ " 25 | " 41 |
| 69 | Enhuus badested | ✓ " 25 | " 3 og 6 |
| 70 | Langøyveien | ✓ " 25 | " 17 og 19 |
| 71 | Trolldalsbakken | ✓ " 32 | " 5 |
| 72 | Lyngstien | ✓ " 22 | " 1 |
| 73 | Rödsveien 10 | ✓ " 40 | " 4 |

- 6 -

| <u>Nr.</u> | <u>Vår betegnelse</u> | <u>Beliggenhet</u> |
|------------|-------------------------------|-------------------------|
| 74 | Enga II | ✓ Gnr. 38 bnr. 1 |
| 75 | Rødsfeltet, komm. veigrunn | |
| 76 | A/S Kråkerøy Verk II | ✓ " 24 " 59 |
| 77 | Rød I | ✓ " 24 " 226 |
| 78 | Rød II | ✓ " 24 " 227 |
| 79 | Solliveien | ✓ " 40 " 4 |
| 80 | Plast & Form | ✓ " 25 " 19 tomt nr.228 |
| 81 | Kråkerøy sek.stasjon | ✓ " 22 " 1 " " 336 |
| 82 | Smertu skole, Filerv.5 | |
| 83 | Åsen | ✓ " 24 " 107 |
| | | ✓ - 240 |

3. Kraftledningene ønskes registrert under navn:
Kråkerøy kommunes kraftledninger.
4. Det er ingen tinglige rettigheter i ledningene eller i
noen del av dem.

Følgende bilag vedlegges:

- a. Bekreftede avskrifter av konsesjonsdokumenter av 29.1. og
30.1.1971.
- b. Bekreftede avskrifter av konsesjonsandragender av 29.9. og
11.12.1970.
- c. Ledningskart.
- d. Erklæring av 22.4.1971 fra tilsynsmannen for elektriske
anlegg i 1. distrikt om at ledningene er sammenhengende og
utført i henhold til konsesjonen.
- e. Legitimasjon for at Kråkerøy kommune er eier av lednings-
nettet.

Glåkon Helgesen
12. MAI 1971



Fredrikstad-distriktets
elektrisitetsverk 12. MAI 1971

[Signature]
[Signature]



DNB Eiendom AS
DNB Eiendom AS, avd. Fredrikstad v/Hamid Rezaee
Postboks 26, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: Hamid.Rezaee@dnbeiendom.no

8500427

3533/33

07.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.05.2025.

Boligselskap: 3533 Rød Borettslag
Organisasjonsnr: 948.763.575
Andelseier: Vilde Haslestad
Leieobjektnr: 33
Adresse: Rugdeveien 2, 1679 KRÅKERØY
Andelsnummer: 33
Borettsinnskudd: kr 15.000,–
Hjemmeside: <http://www.rodforettslag.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78963171.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering: enten garasje eller utendørs parkering: ta kontakt med styret
- Garasje: Borettslaget disponere 64 garasjer for utleie, og det betales garasjeleie, samt administrasjonsgebyr etter gjeldene prisliste som stiles til leietaker. Styret administrerer fordeling. Ved fraflytting følger ikke garasje med.
- Varmtvann inkludert i felleskostnader samt strøm fellesområder
- Ansvarlig for nøkkelbestilling: Ta kontakt med OBOS.
- Klausuler: Andel 133 og 140 kan bare erveres av trygdede og pensjonister som er bosatt i Fredrikstad Kommune og Fredrikstad Kommune skal utpeke andelseierne.
- Borettslaget er Energimerket.
- El-bil lading: Borettslaget har inngått avtale med <https://elaway.io/no> for levering og drifting av ladestasjonen som er opprettet. Det er klargjort for 38 ladeplasser. Ta kontakt med styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|----------------------|------|--------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * HUS601-1146883010 | A | 4.449.275,- | 7 år 2 md. | 2 | | Flyt | 4,62% |
| * OBBK02-98207835307 | A | 62.729.285,- | 29 år 6 md. | 12 | | Flyt | 5,42% |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.073,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
| | 885,- | 27.151,- | 31.243,- | 491.319,- |

Festetomt utgjør 5 366 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånennummer | Restsaldo | Kapital- kostnader |
|----------------------|-----------|-----------------------|
| * HUS601-1146883010 | 31.923,- | 446,- |
| * OBBK02-98207835307 | 450.009,- | 2.552,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 482.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Andre Karlsen tlf.22 98 89 77 ev. pr. e-post: eirik.karlsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per-olav Øby Rugdeveien 4, 1679 KRÅKERØY, e-post: rod@styrerommet.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

| | | |
|---|----|---------|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.570,- |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,- |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,- |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|--|--------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8.212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8.212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-424/226/0

| | | | |
|----------------|-------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | TØRKOPP III | Beregnet areal | 48 948.3 |
| Etablert dato | 24.05.1967 | Historisk oppgitt areal | 48 576.2 |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0.32 | Antall teiger | 1 |
| Kommunennummer | 3107 | Kommunenavn | FREDRIKSTAD |

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

Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---------------------|-----------------|-------------------|------------|---------------|-------|
| BRIT HAABETH | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 2/12 |
| ROLF HENRIK CARLSEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 2/12 |
| LIV HAABETH | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 2/12 |
| MADS CARLSEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/12 |
| Rød Borettslag | 948763575 | F1 - Framfester | | c/o OBOS | 1/1 |
| OLE HAABETH | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 2/12 |
| FREDRIKSTAD KOMMUNE | 940039541 | F - Fester | | Postboks 1405 | 1/1 |
| TURID HAABETH | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/4 |

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 | 03.02.2012 | 03.02.2012 | | |
| AF - Annen forretningstype | 02.02.2012 | 02.02.2012 | | |
| AF - Annen forretningstype | 02.02.2012 | 02.02.2012 | | |
| AF - Annen forretningstype | 02.02.2012 | 02.02.2012 | | |
| ON - Omnummerering | 07.01.1994 | | | |
| SK - Skylddeling | 24.05.1967 | | | |

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"/> | | 48 948.3 | |

Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|------------|-----|--|------------------|
| 147817304 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 147817312 | 0 | 131 - Rekkehus | TB - Tatt i bruk |
| 147817320 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |
| 147817339 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |
| 147817347 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |
| 147817355 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |
| 147819013 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |
| 147819021 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |

| | | | |
|-----------|---|--|------------------|
| 147819048 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |
| 147819056 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |
| 194001592 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |

Bygning 147817304: 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 147817312: 131 - Rekkehus

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 12 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 0.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|-------------------------|------------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |
| EB - Endre bygningsdata | 08.11.2022 | 08.11.2022 |

Bruksenheter

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

| | | | | | |
|-----------|-------|-----|---|---|-------------|
| B - Bolig | H0102 | 0.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0102 | 0.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0102 | 0.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0201 | 0.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0201 | 0.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0201 | 0.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0202 | 0.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0202 | 0.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0202 | 0.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01 | 6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| H02 | 6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

Bygning 147817320: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------|------------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | 07.10.1968 | 25.11.2005 |

Bruksenheter

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

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

Etasjer

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

Bygning 147817339: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |

Bruksenheter

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

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

Etasjer

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

Bygning 147817347: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |

Bruksenheter

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

| | | | | | |
|-----------|-------|-----|---|---|-------------|
| B - Bolig | H0404 | 0.0 | 0 | 1 | 1 - Kjøkken |
|-----------|-------|-----|---|---|-------------|

Etasjer

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

Bygning 147817355: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 147819013: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Bygningsstathistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 147819021: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Bygningsstushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 147819048: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Bygningsstushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 147819056: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Bygningsstathistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 194001592: 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"/> |

Bygningsstathistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |

Bruksenheter

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

Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|-------------|--------|------|---------------|
| Rugdeveien | 2 | | 1679 KRÅKERØY |
| Rugdeveien | 3 | | 1679 KRÅKERØY |
| Rugdeveien | 4 | | 1679 KRÅKERØY |
| Årfuglveien | 1 | | 1679 KRÅKERØY |
| Årfuglveien | 2 | | 1679 KRÅKERØY |
| Årfuglveien | 3 | | 1679 KRÅKERØY |
| Årfuglveien | 4 | | 1679 KRÅKERØY |
| Årfuglveien | 5 | | 1679 KRÅKERØY |
| Rugdeveien | 1A | | 1679 KRÅKERØY |
| Rugdeveien | 1B | | 1679 KRÅKERØY |
| Rugdeveien | 1C | | 1679 KRÅKERØY |

Oversiktskart



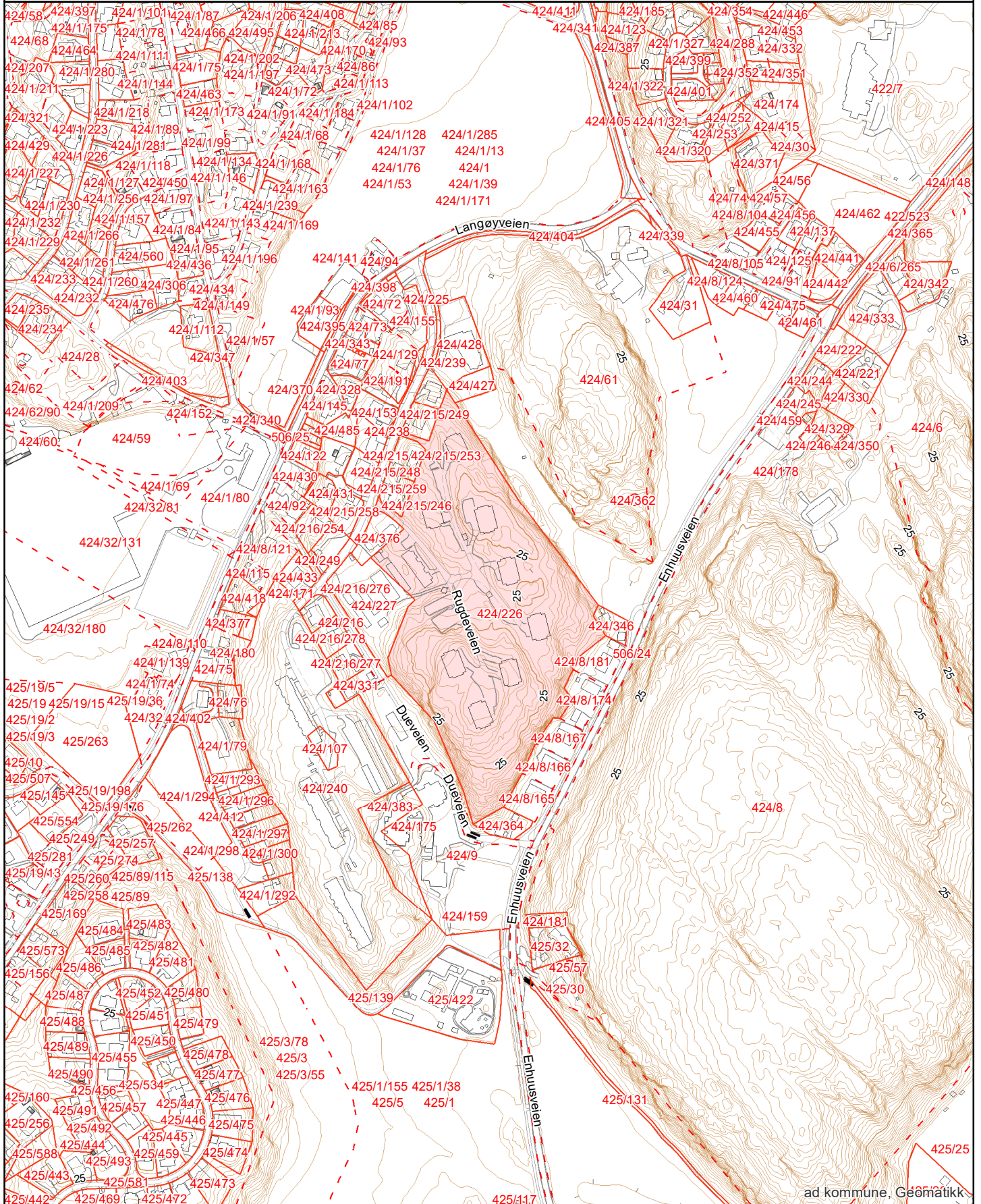
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rugdeveien 2, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-06



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rugdeveien 2, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-06



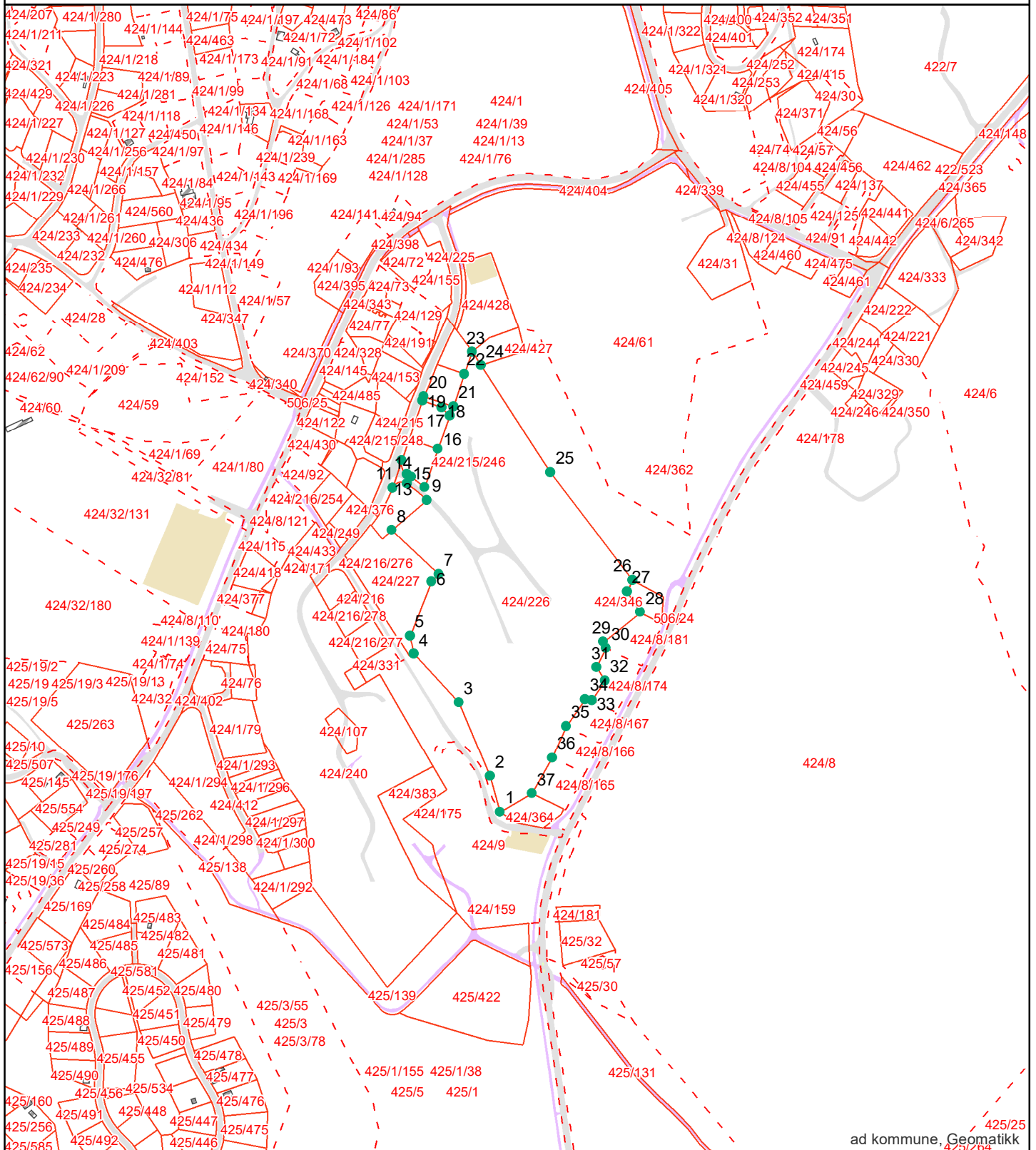
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 6.5.2025

Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| 48948.3 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 6.5.2025

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|------------------------|-----------------|--------------|------------------|--------|
| 1 | 6563315.51948 | 609165.675005 | Ikke spesifisert | 34.51 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 2 | 6563348.71346 | 609156.297773 | Ikke spesifisert | 74.16 | Ukjent | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 3 | 6563416.96696 | 609127.409847 | Ikke spesifisert | 61.52 | Ukjent | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6563462.31286 | 609085.876768 | Ikke spesifisert | 17.06 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 5 | 6563478.94538 | 609082.138288 | Ikke spesifisert | 54.1 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 6 | 6563529.23887 | 609102.00679 | Ikke spesifisert | 9.79 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 7 | 6563535.91566 | 609109.161746 | Ikke spesifisert | 59.71 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 8 | 6563576.66973 | 609065.564166 | Ikke spesifisert | 42.76 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 9 | 6563604.68014 | 609097.839688 | Ikke spesifisert | 24.13 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 95.546 |
| 10 | 6563619.98624 | 609079.288227 | Ikke spesifisert | 15.82 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 8.905 |
| 11 | 6563616.05178 | 609066.045276 | Ikke spesifisert | 26.63 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 12 | 6563641.2107 | 609074.723981 | Ikke spesifisert | 14.36 | Geometrisk hjelpепunkt | | Terrengmålt | 14 | 11.372 |
| 13 | 6563628.61156 | 609079.342971 | Ikke spesifisert | 4.5 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 14 | 6563626.16128 | 609083.106525 | Ikke spesifisert | 15.91 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 103.21 |
| 15 | 6563616.45867 | 609095.693189 | Ikke spesifisert | 37.7 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 16 | 6563651.98402 | 609108.263632 | Ikke spesifisert | 32.73 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 17 | 6563682.8241 | 609119.179459 | Ikke spesifisert | 10.91 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 18 | 6563690.7171 | 609111.673387 | Ikke spesifisert | 19 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 19 | 6563696.84185 | 609093.689357 | Ikke spesifisert | 4.01 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 20 | 6563700.63153 | 609094.983208 | Ikke spesifisert | 29 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 21 | 6563691.28528 | 609122.420186 | Ikke spesifisert | 32.08 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 22 | 6563721.64166 | 609132.757454 | Ikke spesifisert | 21.52 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 6.5.2025

| | | | | | | | | |
|----|---------------|---------------|------------------|--------|--------------------------------|--------------------|----|---|
| 23 | 6563741.99774 | 609139.701828 | Ikke spesifisert | 15.02 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 24 | 6563729.43055 | 609147.900579 | Fjell | 118.09 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 25 | 6563630.56862 | 609212.375973 | Ikke spesifisert | 125.69 | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 26 | 6563530.66343 | 609288.536298 | Ikke spesifisert | 11.83 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 27 | 6563519.97113 | 609283.479734 | Ikke spesifisert | 22.92 | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 28 | 6563500.69584 | 609295.856272 | Ikke spesifisert | 43.93 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 29 | 6563473.39811 | 609261.469155 | Ikke spesifisert | 6.49 | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 30 | 6563467.47293 | 609264.091086 | Ikke spesifisert | 19.99 | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 31 | 6563449.63201 | 609255.103335 | Ikke spesifisert | 14.61 | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 32 | 6563437.40698 | 609263.090551 | Ikke spesifisert | 22 | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 33 | 6563419.3024 | 609250.624235 | Ikke spesifisert | 6.24 | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 34 | 6563420.2106 | 609244.450821 | Ikke spesifisert | 30.55 | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 35 | 6563395.20612 | 609226.916951 | Ikke spesifisert | 32.02 | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 36 | 6563366.00538 | 609213.815958 | Ikke spesifisert | 38.2 | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 37 | 6563332.59788 | 609195.354255 | Ikke spesifisert | 34.26 | Umerket | Totalstasjon | 14 | 0 |

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rugdeveien 2, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

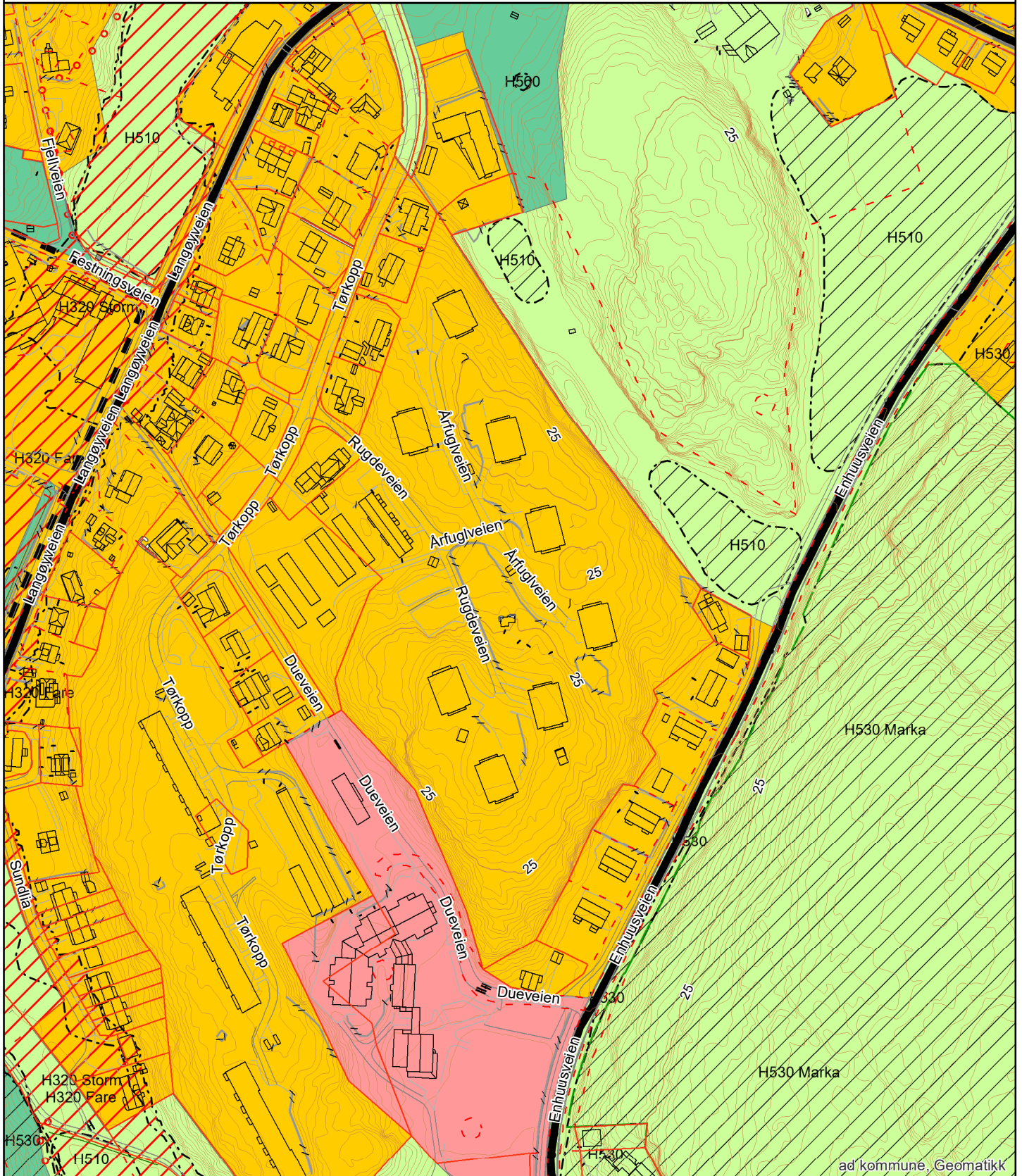
Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2025-05-06

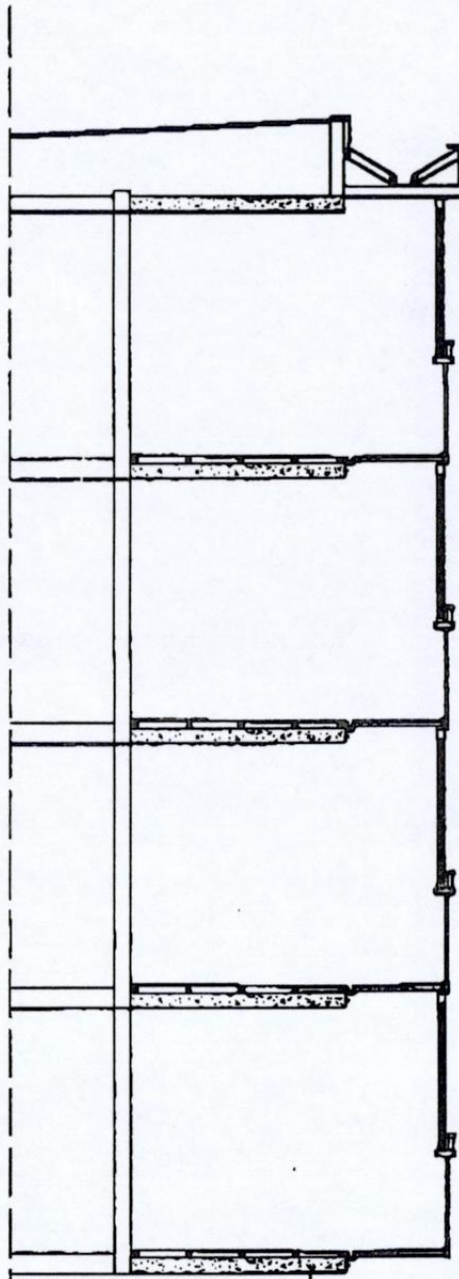


Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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.





| | | |
|--|--------------|--|
|  FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN | | |
| SAKSNR | DOK.NR | LØPENR |
| KASS.AR | KOP | |
| SAKSBEH. | 20 OKT. 2000 | ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/> |
| ARKIVKODE P | | |
| ARKIVKODE S | | |
| EKSP. | DATO/SIGN | |

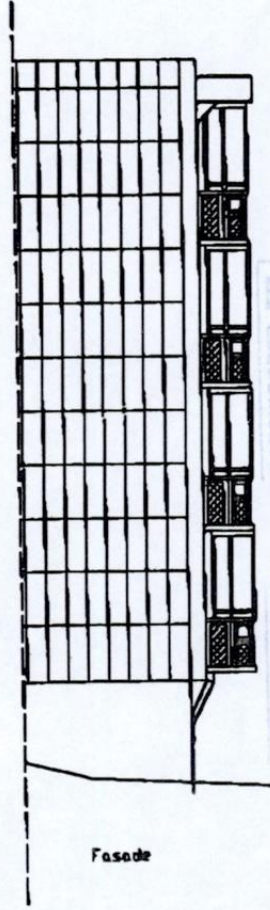
| | |
|--|--------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG.AVDELING | |
| SAKSNR. | BEHANDL.DATO |
| 00/1454 | 27.11.00 |

snitt

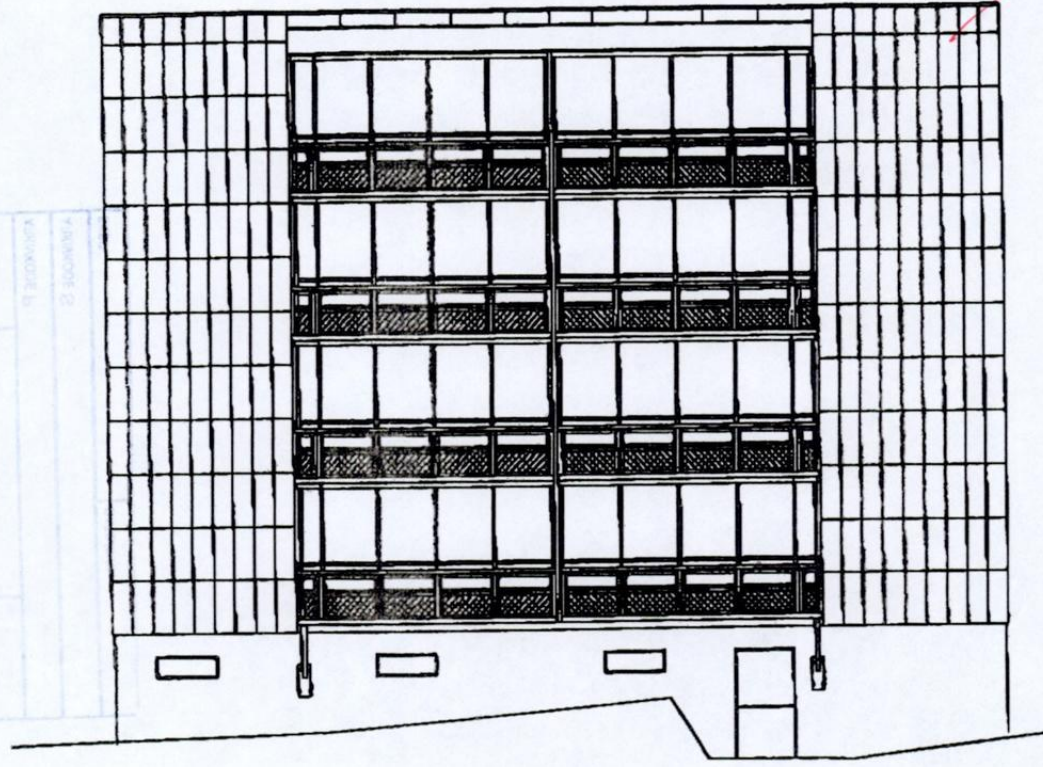
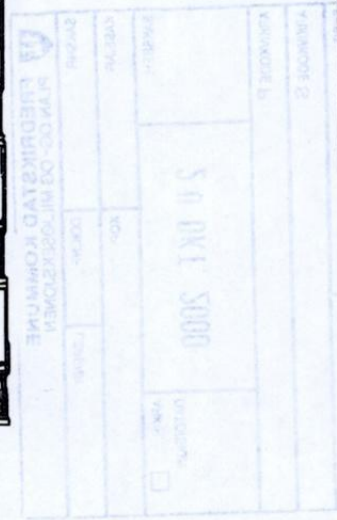
UKURANT MALESTOKK

| | | | |
|-----------------|----|--------------------|--|
| Red-Fredrikstad | | | |
| 77.10.00 | ob | 1/58 | |
| snitt | | Balkong Consult as | |

| | |
|------------------------|--------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE | |
| PLAN- OG MILJØ | |
| BYGN.- OG REG.AVDELING | |
| SAKSNR. | BEHANDL.DATO |
| 00/1454 | 27.11.00 |

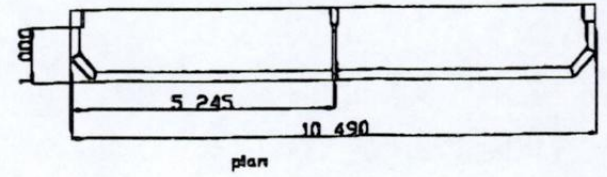


Fasade



Fasader

FASADE MATERIALE IKKE KORREKT



plan

UKURANT MALESTOKK

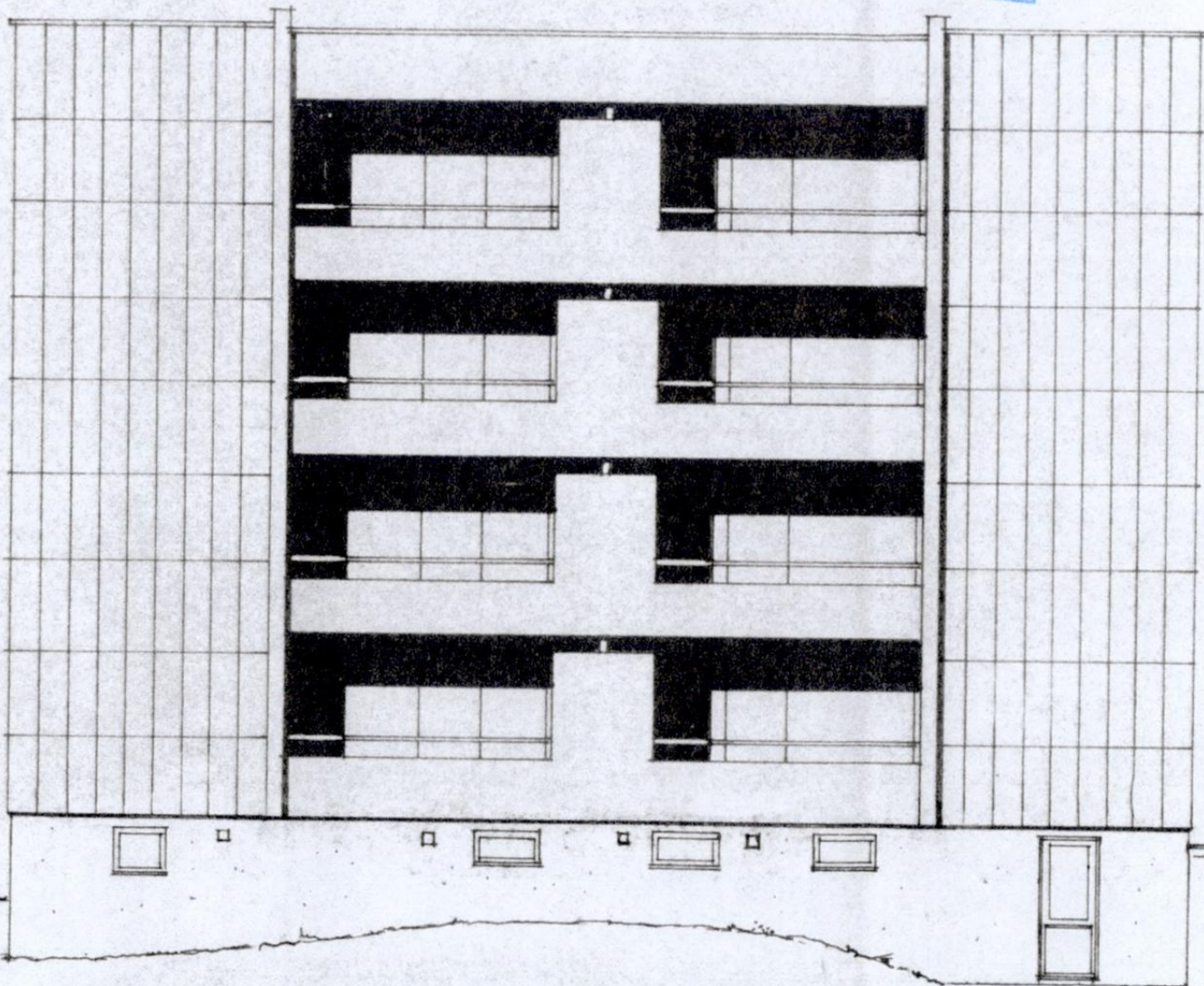
| | | | |
|--------------------|---------|----|------|
| Red-fred-bestad | | | |
| 7.1.00 | 1000-10 | ok | 1400 |
| Ralkona Consult as | | | |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØSEKSJONEN
KONTOR
KONTOR

| | | |
|--|--------------|---|
|  FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN | | |
| SAKSNR | DOK.NR | LØPENR |
| KASS.AR | KOP | |
| SAKSBEH. | 20 OKT. 2000 | ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/> |
| ARKIVKODE P | | |
| ARKIVKODE S | | |
| EKSP. | DATO/SIGN | |

D2

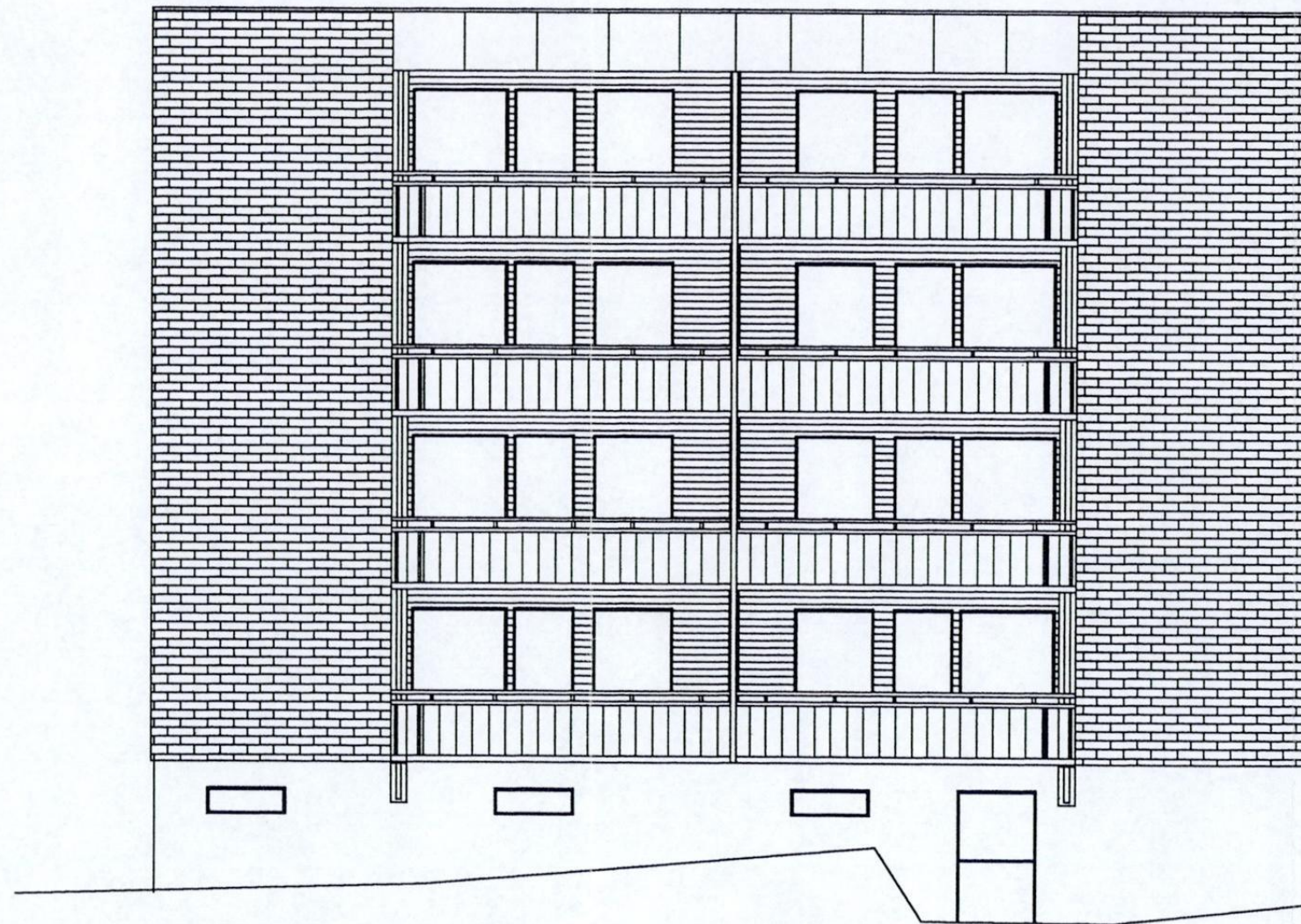
| | | |
|--|--------------|--|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN | | |
| SAKSNR. | DOGNR. | BYGNR. |
| KASS.AR | KOP | |
| SAKSBEH. | 13 JULI 2000 | ARBEJ. DATO/SIGN <input type="checkbox"/> |
| ARKIVKODE P | | |
| ARKIVKODE S | | |
| EKSP. | DATO/SIGN | |



TIDLIGERE FASADE

| | |
|---|--------------------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG.AVDELING | |
| SAKSNR. 00/1454 | BEHANDL.DATO 27.11.00 |

| | |
|--|--------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSERVICEN | |
| SAKSNR. | OK |
| KASSAR | KOP |
| SAKSBEH. | 13 JULI 2000 |
| ARKIVKODE P | |
| ARKIVKODE S | |
| ØKSP. | DATO/SIGN |



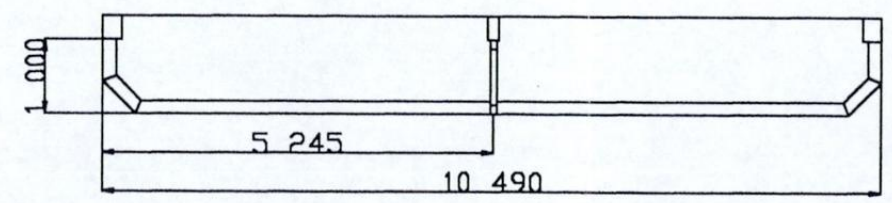
| | |
|---|--------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG.AVDELING | |
| SAKSNR. | BEHANDL.DATO |
| 00/1454 | 27.11.00 |

← DET ER TEGL-
LIGNENDE MATE-
RIALE I FASADEN
I DAG. (OMTRENT SOM
VIST)

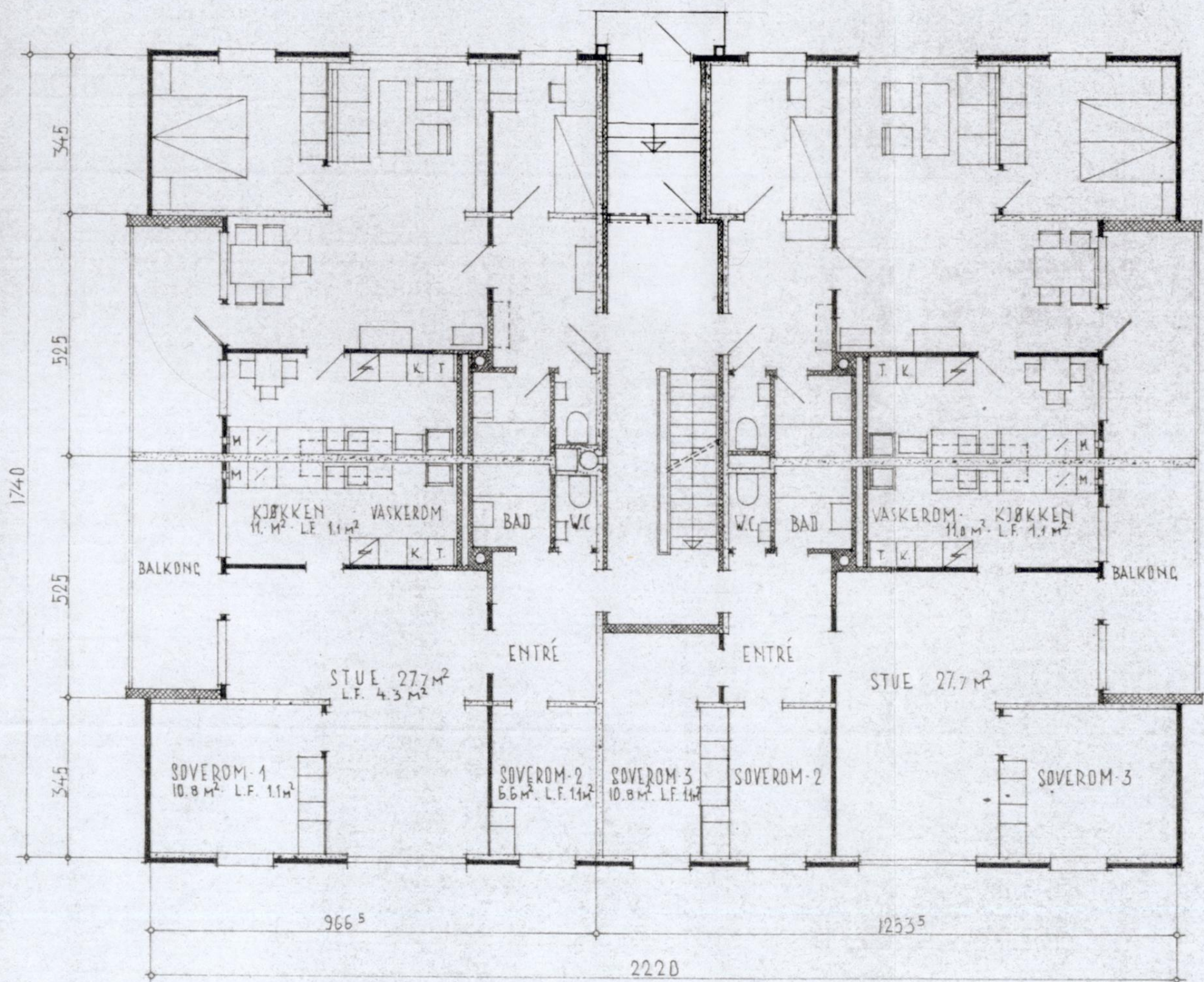
INNGLASSING
FREMGAÅR IKKE.

OK 14/7-00

Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag

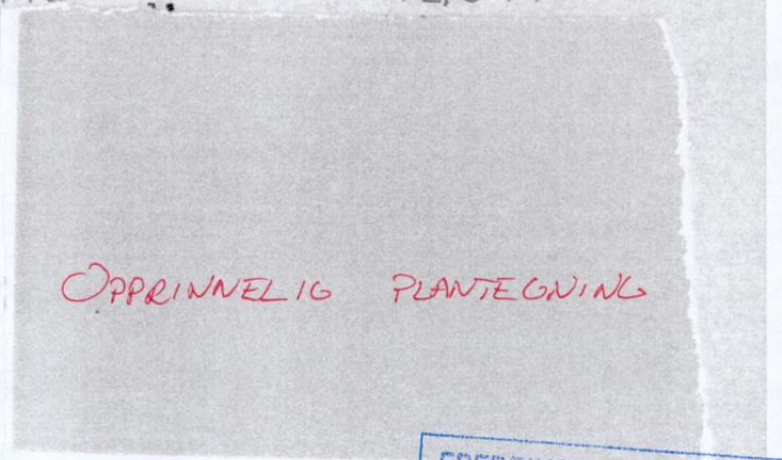


| | | | |
|-----------------|------------|--------------------|----|
| Rød-Fredrikstad | | | |
| Dato | 03.07.2000 | F-P-1001 | ob |
| Skala | 1:100 | | |
| Fasader/plan | | Balkong Consult as | |



| | |
|---|---------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØREKVISJON | |
| SAKSNR. | BEHANDL. DATO |
| KASS. AR. | 13 JULI 2000 |
| SAKSBEH. | DATE/SHN |
| ARKIVKODE P | |
| ARKIVKODE S | |
| EKSP. | DATE/SHN |

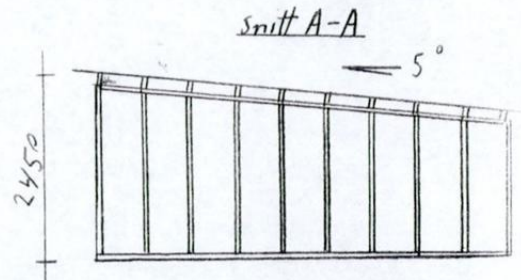
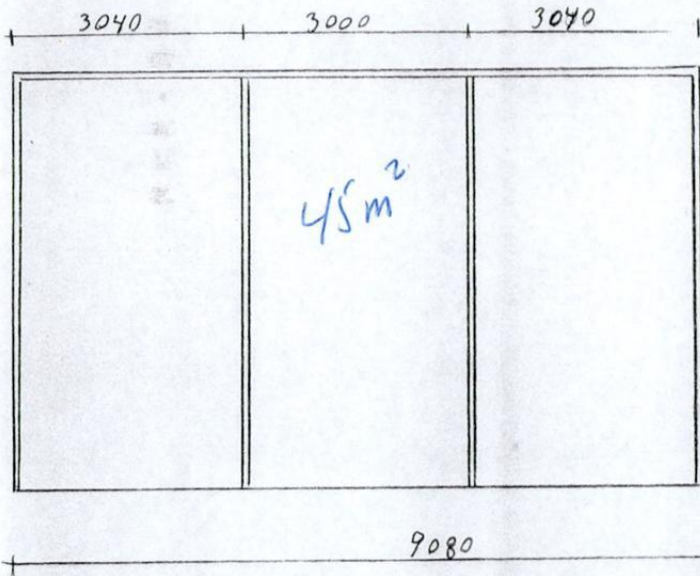
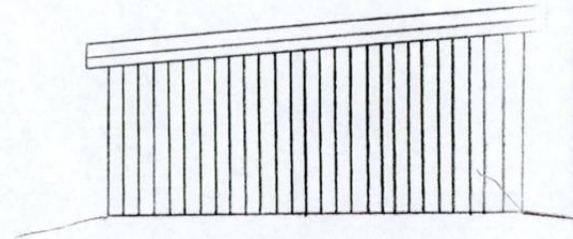
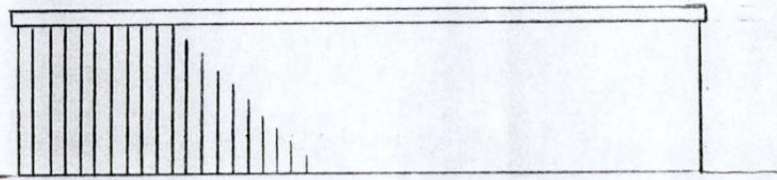
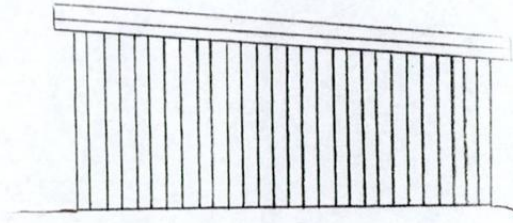
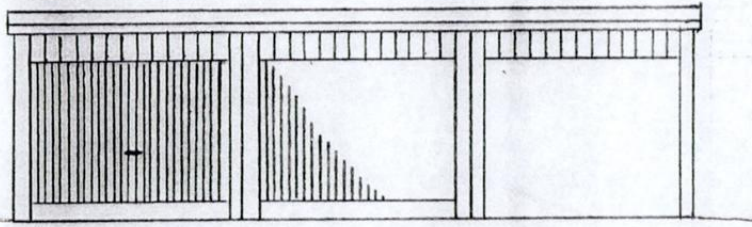
LEIEAREAL:
 4-ROMS LEILIGHET - 85,3 M²
 3-ROMS " " - 72,5 M²



OPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
 RØD, KRÅKERØY

| | |
|--|---------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING | |
| SAKSNR. | BEHANDL. DATO |
| 00/1454 | 27.11.00 |

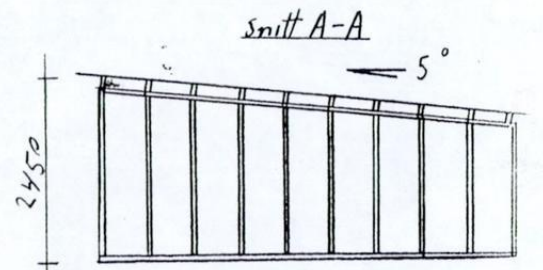
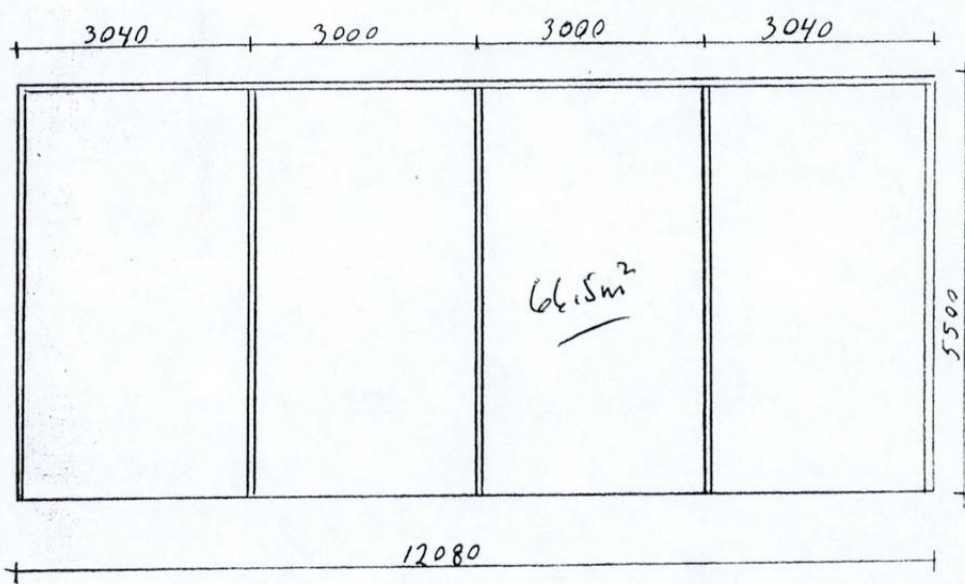
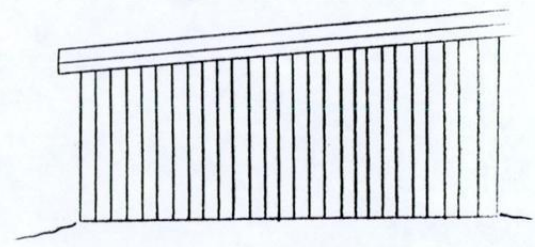
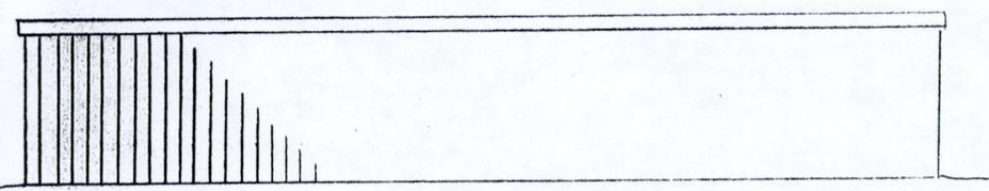
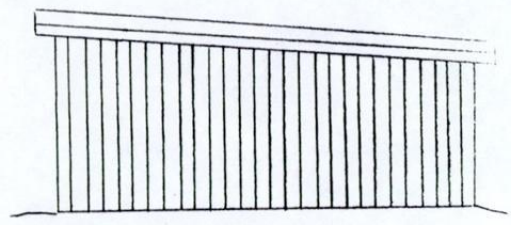
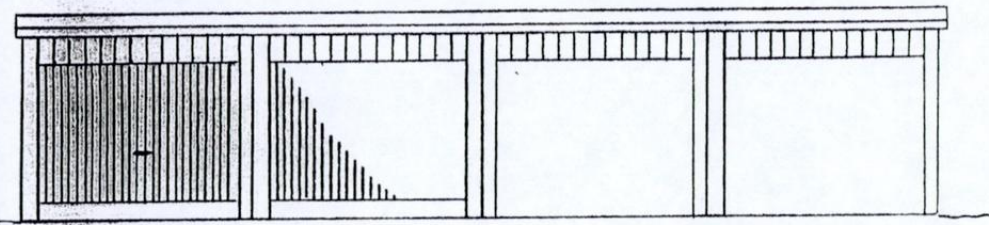
| | |
|-----------------|-----------|
| TEGN. TITEL | BLOKK- A |
| 1. ETASJE | |
| MÅL: 1:100 | |
| TEGNET: 26.9.00 | |
| RETTET | DATE |
| TEGN. NR. | 6513-A.03 |



| | | | |
|--|--------------|--------|--|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN | | | |
| SAKSNR | DKR.NR | LØPENR | |
| KABE.AR | KGPI | | |
| SAKSBEH. | 23 OKT. 1999 | | ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/> |
| ARKIVKODE P | | | |
| ARKIVKODE G | | | |
| EKSP. | DATO/SIGN | | |

| | |
|---|----------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN- OG REG. AVDELING | |
| SAKSNR. | BEH. NR. |
| 99/1212 | 12/1199 |

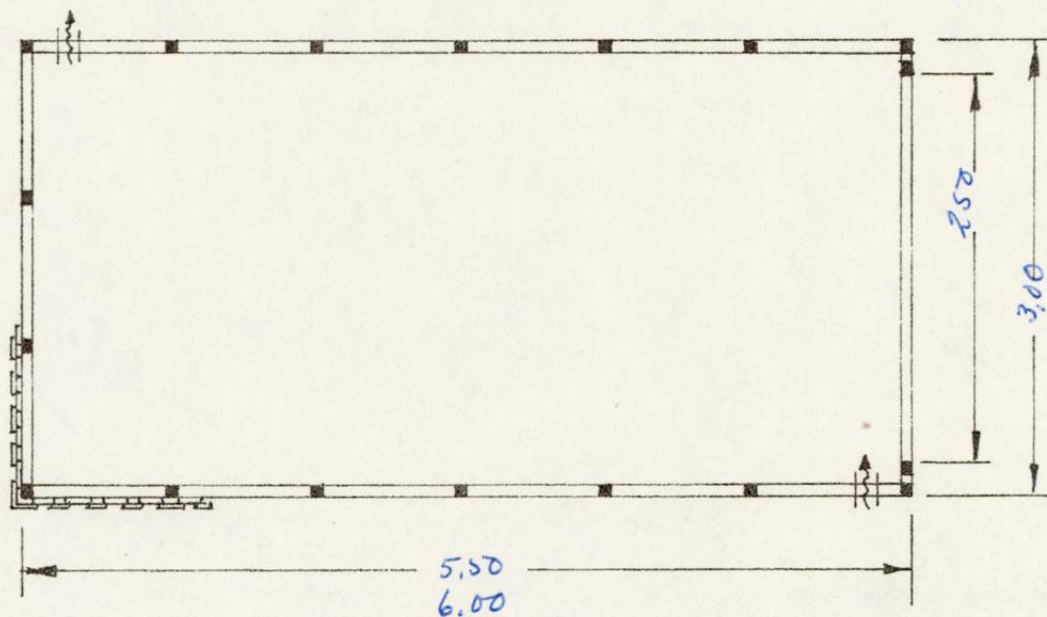
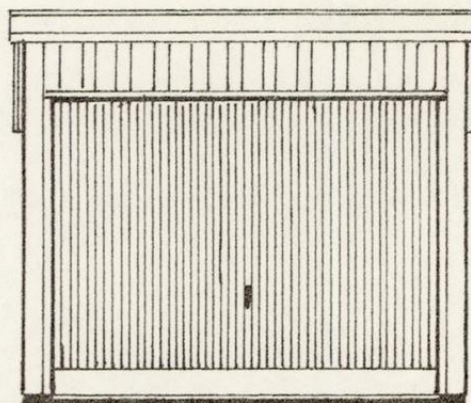
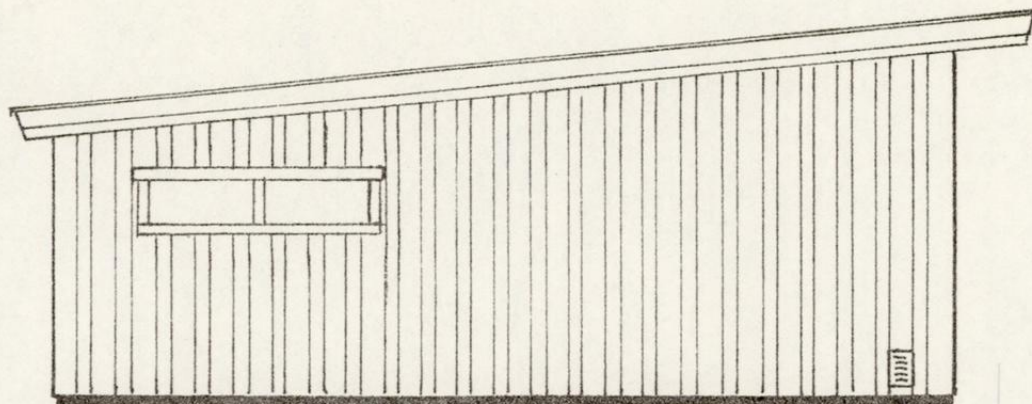
| | | | |
|-------------------------------------|-------|---------------|-----|
| Tiltakshaver | | Gnr | Bnr |
| Dato | Mål | Grunnriss | |
| 4.10.99 | 1:100 | Fasader Snitt | |
| Tegnet av | | TIF 69282799 | |
| ABC Garasjene d/s v/ Anne Pettersen | | | |



| | | |
|---|--------------|--|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG OG MILJØBEKJØPENE | | |
| SAKS NR | LOK. NR | LØPENR |
| KASS. AR | KOPI | |
| SAKSBEH. | 23 OKT. 1999 | ARKIV DATO/SIGN <input type="checkbox"/> |
| ARKIVBE P | | |
| ARKIVBE B | | |
| EKSP. | DATO/SIGN | |

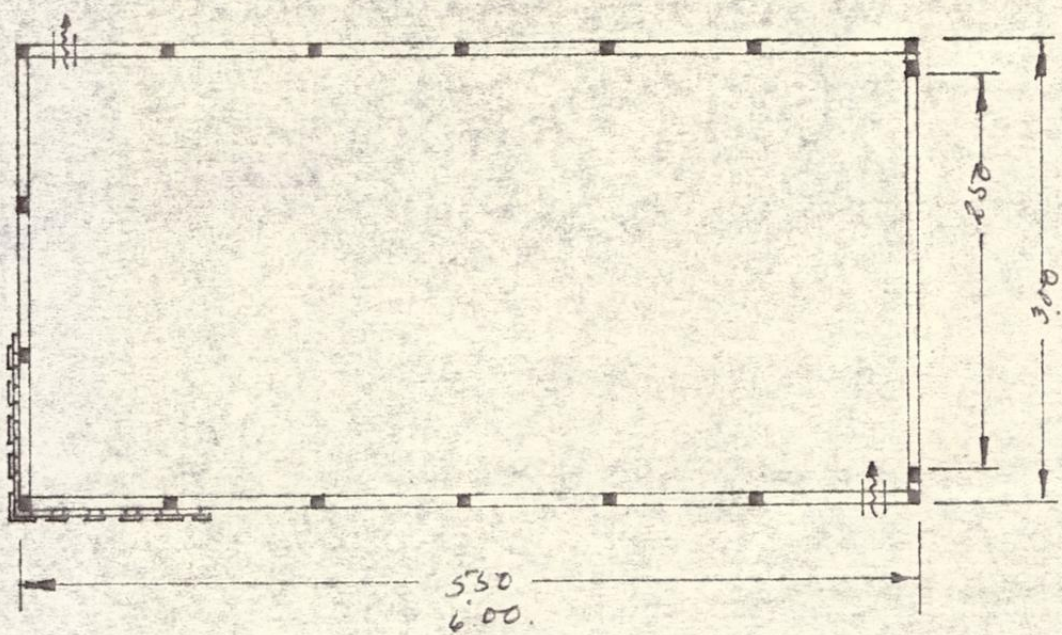
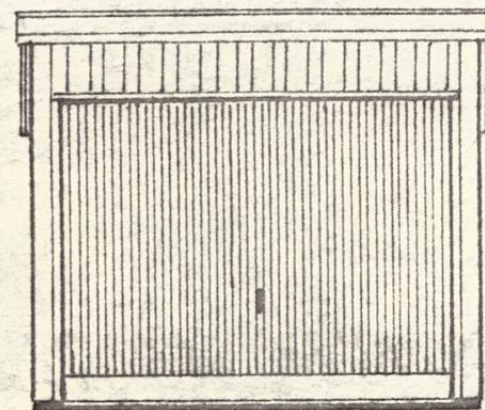
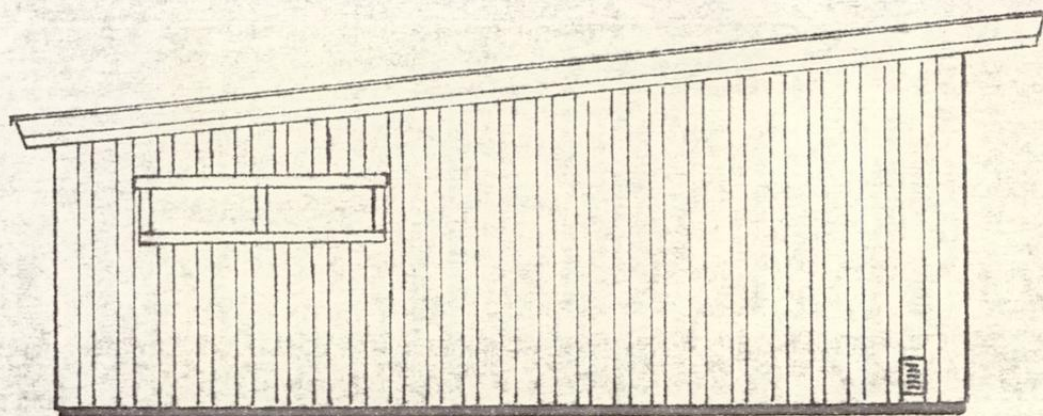
99/1212 12/11 99

| | | | |
|-------------------------------------|-------|---------------|-----|
| Tiltakshaver | | Gnr | Bnr |
| Dato | Mål | Grunnriss | |
| 4.10.99 | 1:100 | Fasader Snitt | |
| Tegnet av | | TIF 69282799 | |
| ABC Garasjene d/s v/ Arve Pettersen | | | |



KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
26/10 1972. Sak nr. 239/72

Karlshus Bruk, RÅDE
Garasje type ALFA.
Stående kledning.



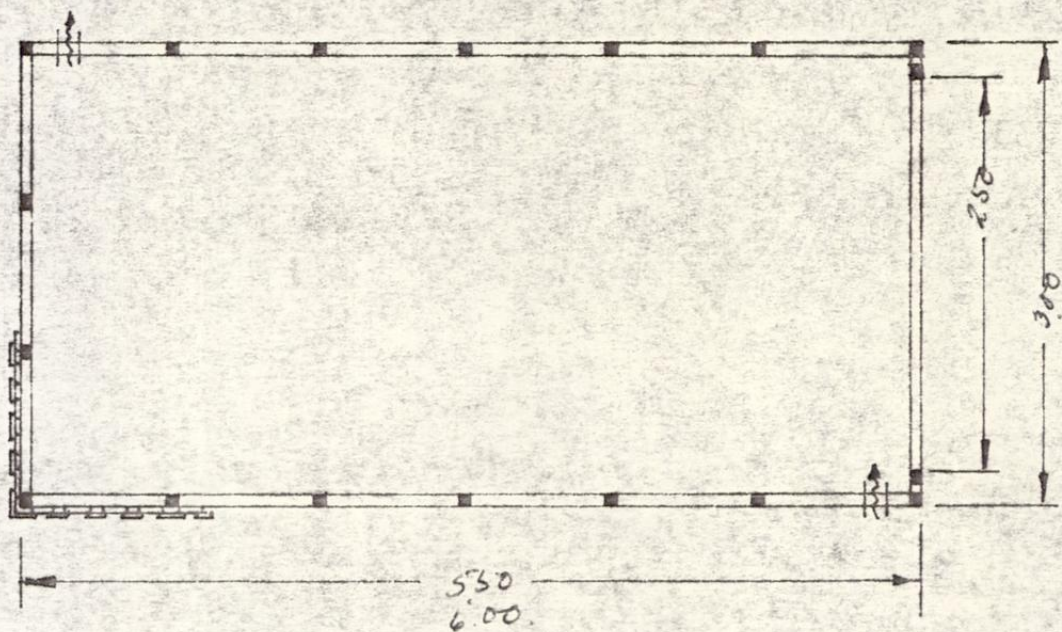
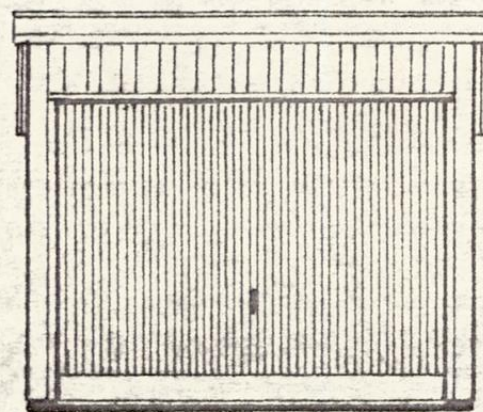
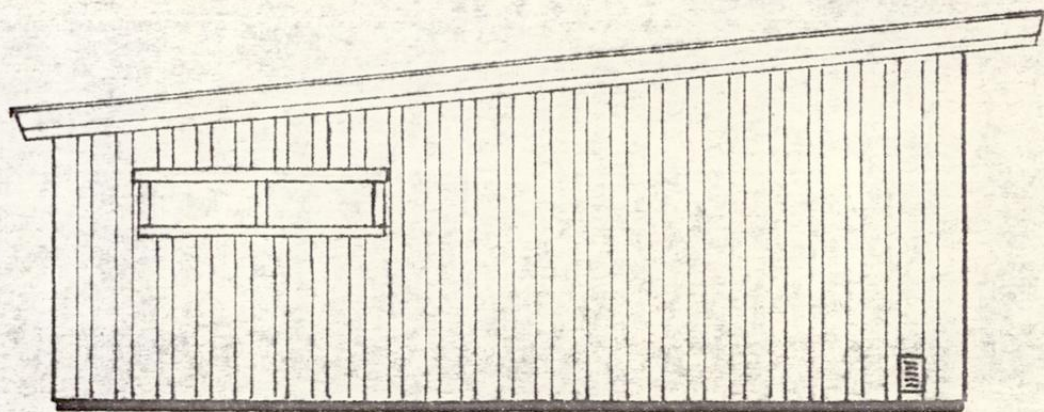
KRAKERØY BYGNINGSRÅD

26/10 1972. Sak nr. 239/72

Karlshus Bruk, RÅDE

Garasje type ALFA.

Stående kledning.

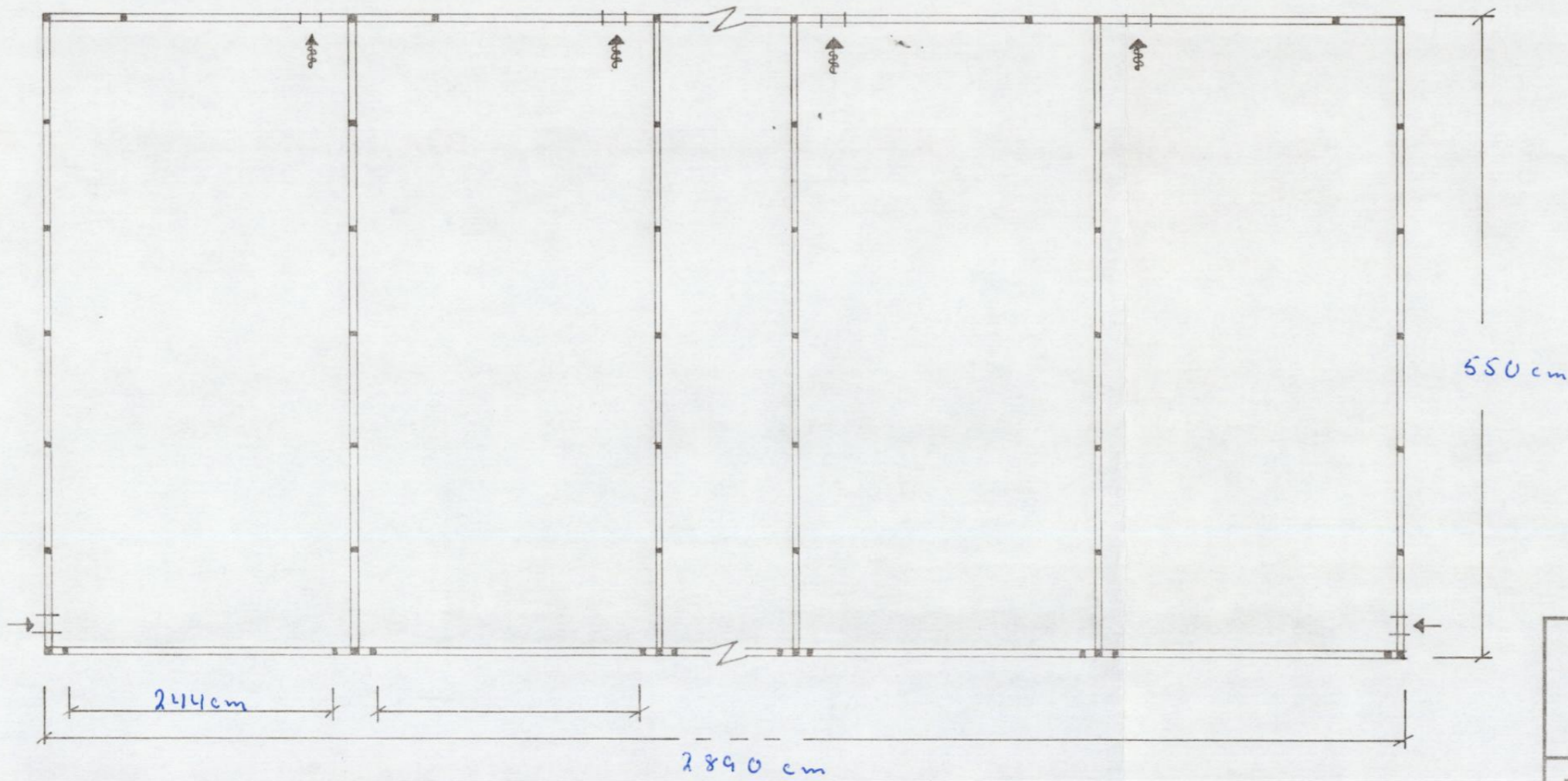
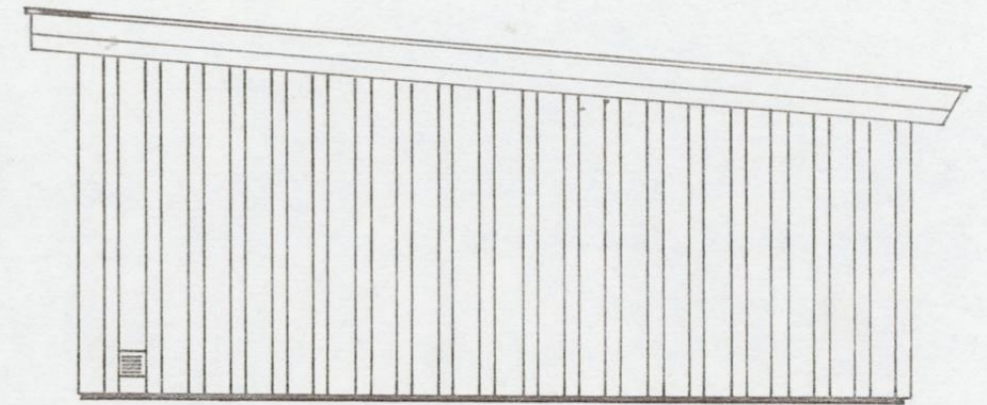
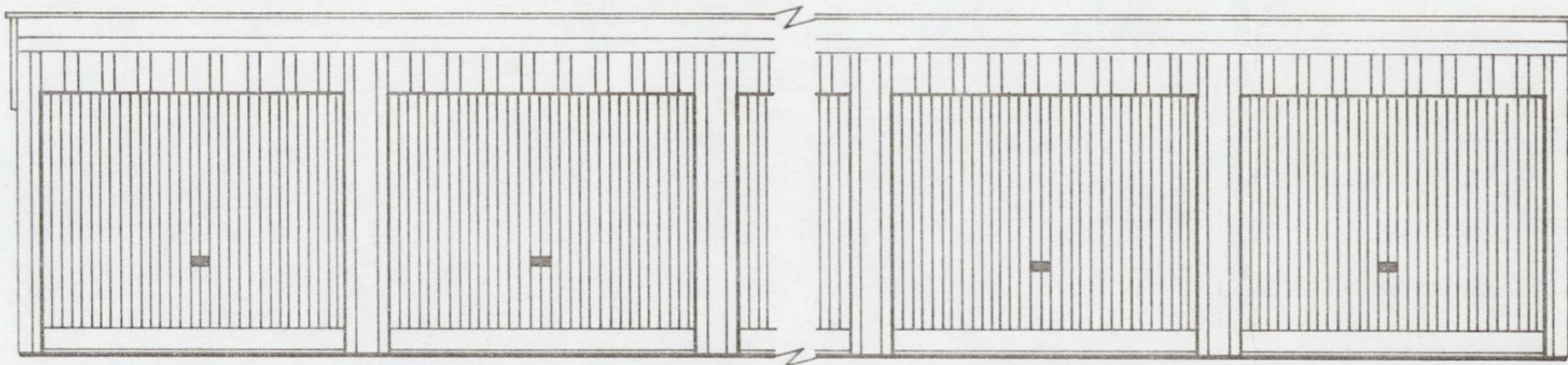


KRAKERØY BYGNINGSRÅD
26/10 1972. Sak nr. 239/72

Karlshus Bruk, RÅDE

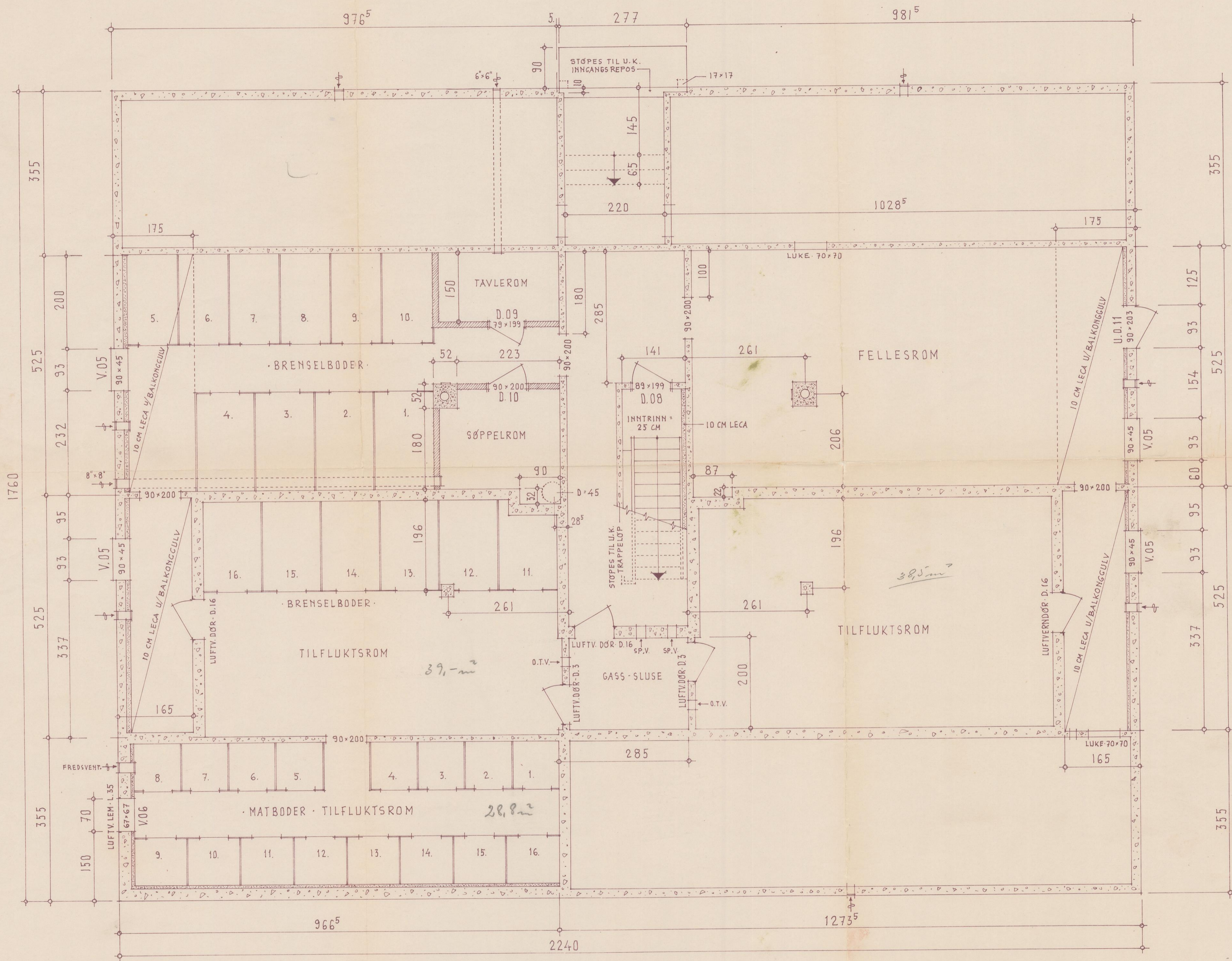
Garasje type ALFA.

Stående kledning.



KRAKERØY BYGNINGSRÅD
 2616 1978. Sak nr. 162178

| | | | |
|--|-----------------|-------|--------|
| ALFA REKKEGARASJE 11 rom KARLSHUS BRUK 1640 RÅDE | Målestokk | Tegn. | 280275 |
| | 1:50 | Trac. | |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> Karlshus Bruk 1640 Råde </div> | Erstatning for: | | |
| | Erstattet av: | | |



• ALLE MÅL ER STØPEMÅL •
 • INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER
 OG DØRER ER UTV. KARMMÅL •

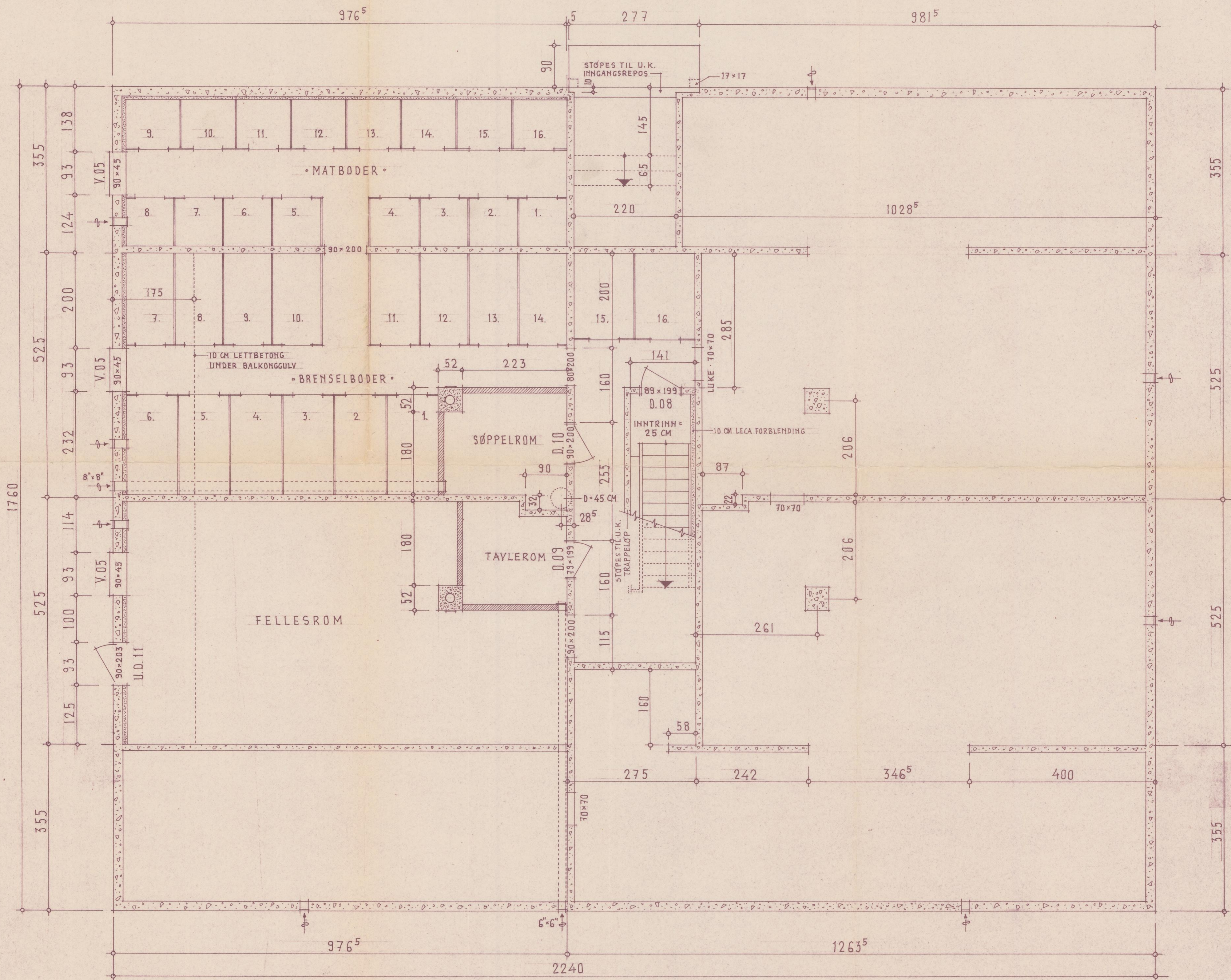
OPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
 RØD · KRÅKERØY.

TEGN. TITEL
 BLOKK -
 A.5.

KJELLER

SLØYFET A.3 10.3.1967

REGNET 26-9-1966
 K.A.A.
 MÅL 1:50
 RETTET DATO
 6513-A.08



• ALLE MÅL ER STØPEMÅL •
 • INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG
 DØRER ER UTV. KARMMÅL •

OPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
 RØD · KRÅKERØY.

TEGN. TITEL
 BLOKK-
 A.1.

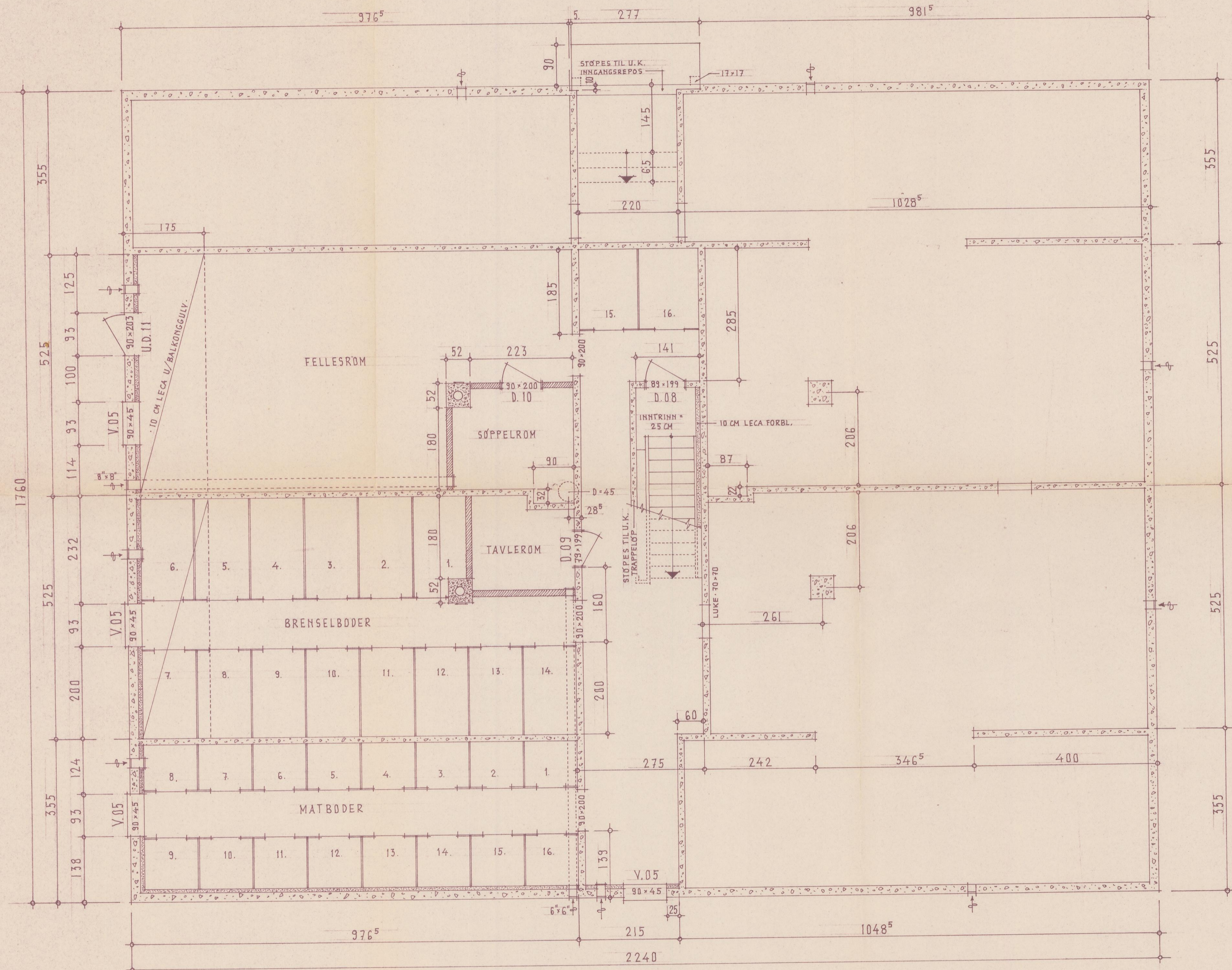
KJELLER.

RETTET DATO

NBBL AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSFORENING
 ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
 RELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

MÅL: 1:50
 TEGNET: 26-9-1966
 SIGN. K.AA.

TEGN. NR.
 6513-A.06

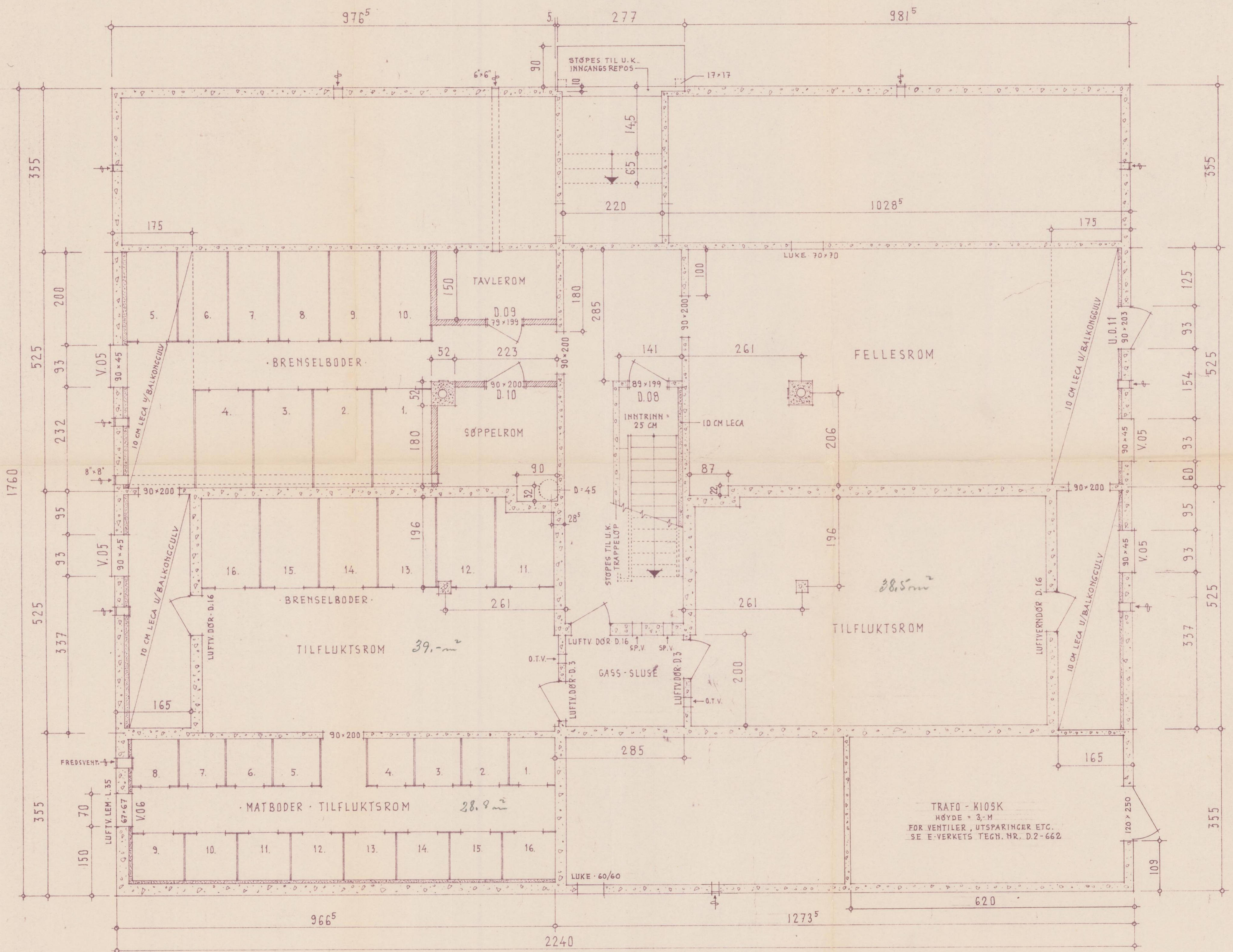


• ALLE MÅL ER STØPEMÅL.
 • INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER
 OG DØRER ER UTV. KARMÅL.

OPPD. GIVER
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
 RØD - KRÅKERØY.

TEGN. TITEL
 BLOKK -
 A.4.
 KJELLER.

RETTET DATO
 NBBL. AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSPORBUND
 ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
 PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899
 MÅL: 1:50
 TEGNET: 26-9-1966
 SIGN. K.A.A.
 6513-A.09



• ALLE MÅL ER STØPEMÅL •
 • INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER
 OG DØRER ER UTV. KARMÅL •

OPDR. GIVET
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
 RØD · KRÅKERØY.

TEK. TITEL
 BLOKK -
 A. 3

KJELLER

INNTEGNET
 TRAFØ - KJØSK 10-3-1967

RETTET DATO

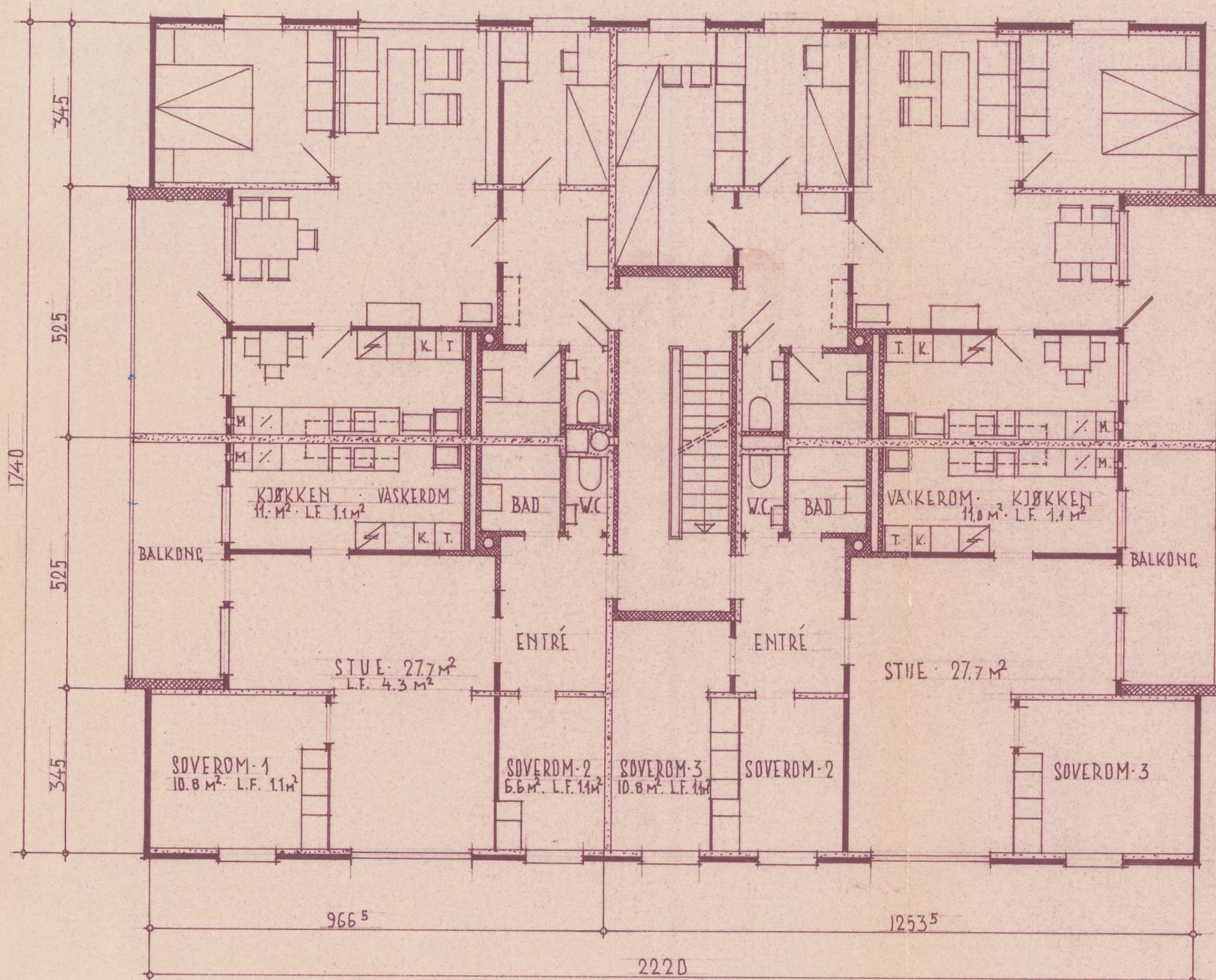
MÅL 1:50

TEGN. NR.

REGNET 26-9-1966
 PLYGT. ST. S. 8096 TEL. 54899

6513-A.08A

K.A.A.

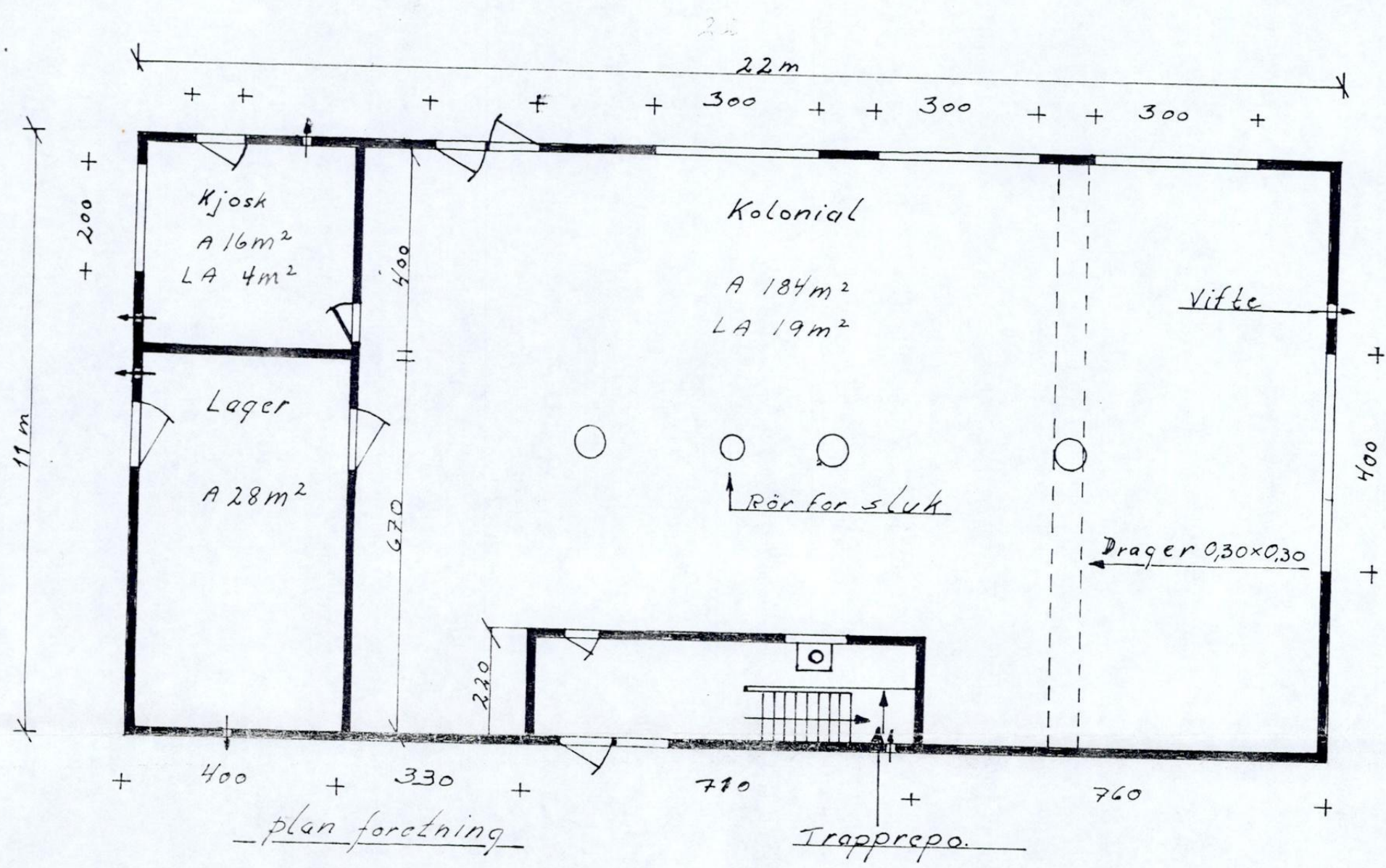


LEIEAREAL:
 4-ROMS LEILIGHET - 85,3 M²
 3-ROMS — " — - 72,5 M²

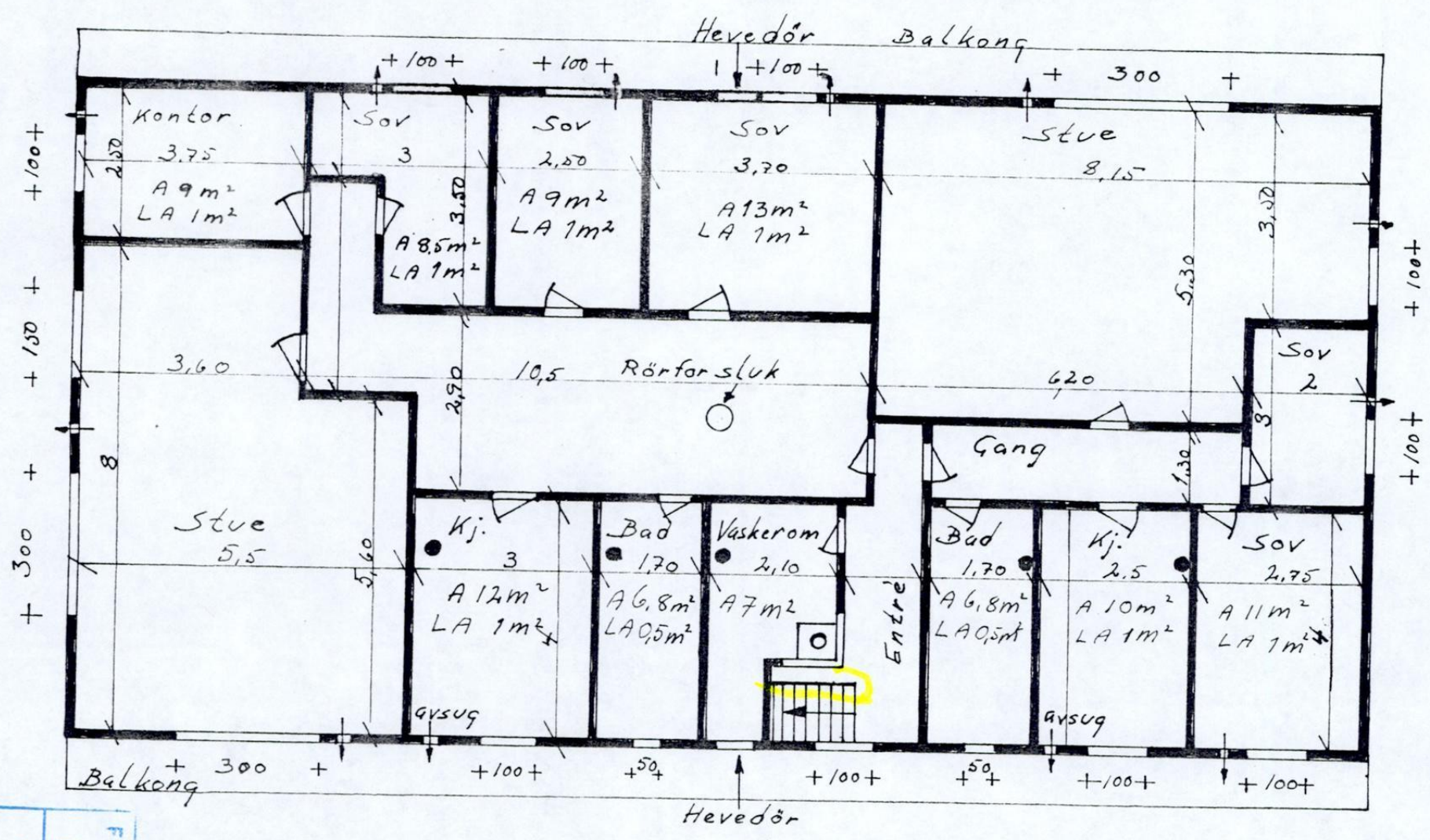
Kråkerøy Bygningsråd
 18/10 1966. Sak nr. 202/66.

| | | | |
|--|--|-------------|------|
| OPDR. GIVER | TEGN. TITEL | RETTET | DATO |
| FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L. | BLOKK- A | TEGN. NR. | |
| RØD, KRÅKERØY | 2. ETASJE | 6513 - A.04 | |
| NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDS FORBUND ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT. PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899 | MÅL: 1:100 TEGNET: 26.9.66 SIGN. | | |

Hammar
 Orig.:
 Mottatt: 20 NOV. 2001
 Ark.:
 Kopp:



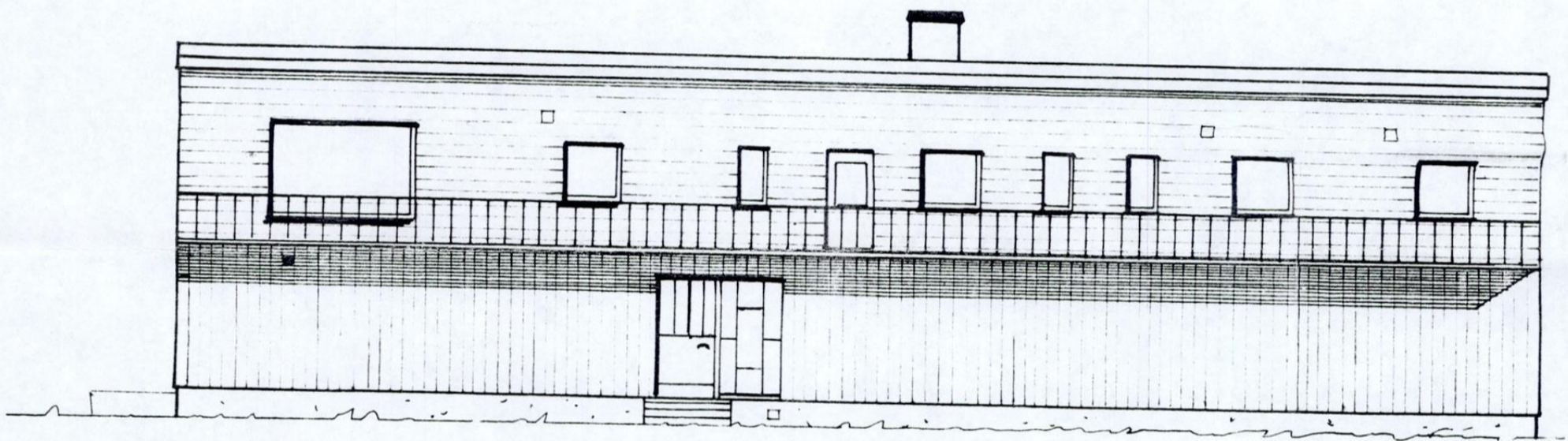
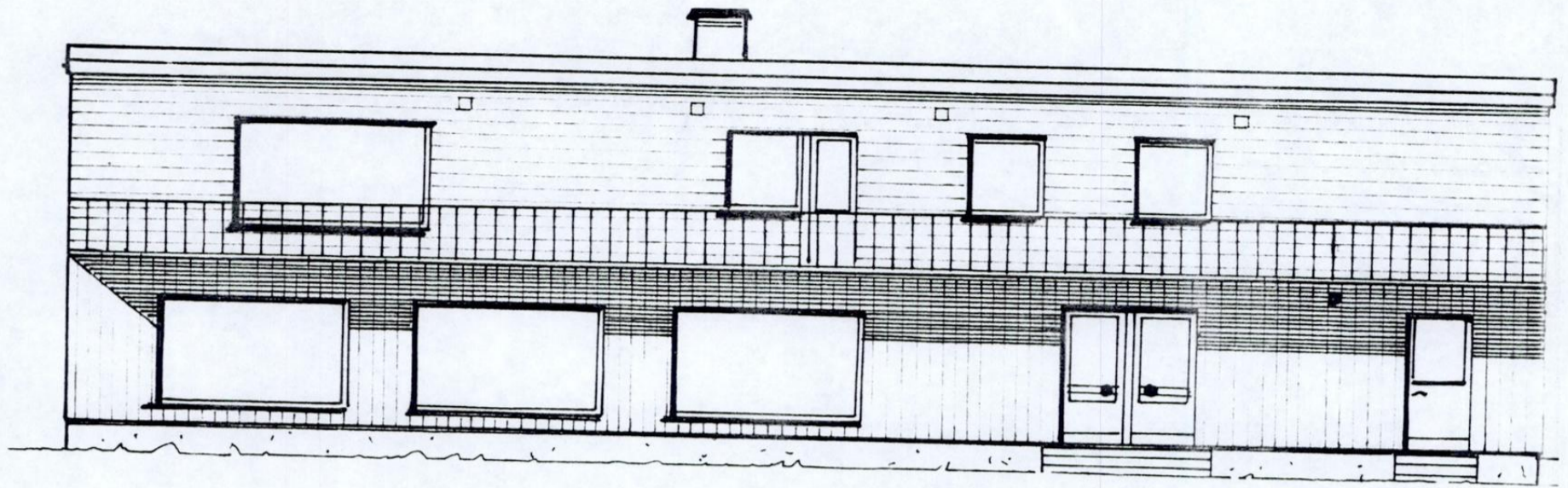
Støp



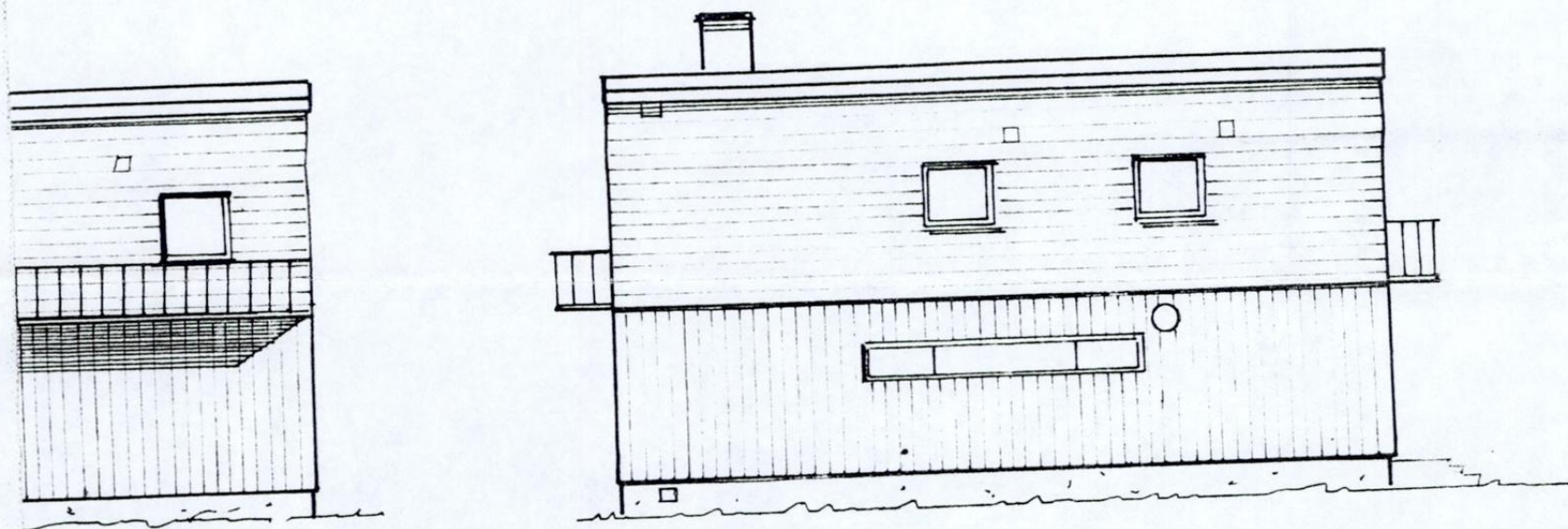
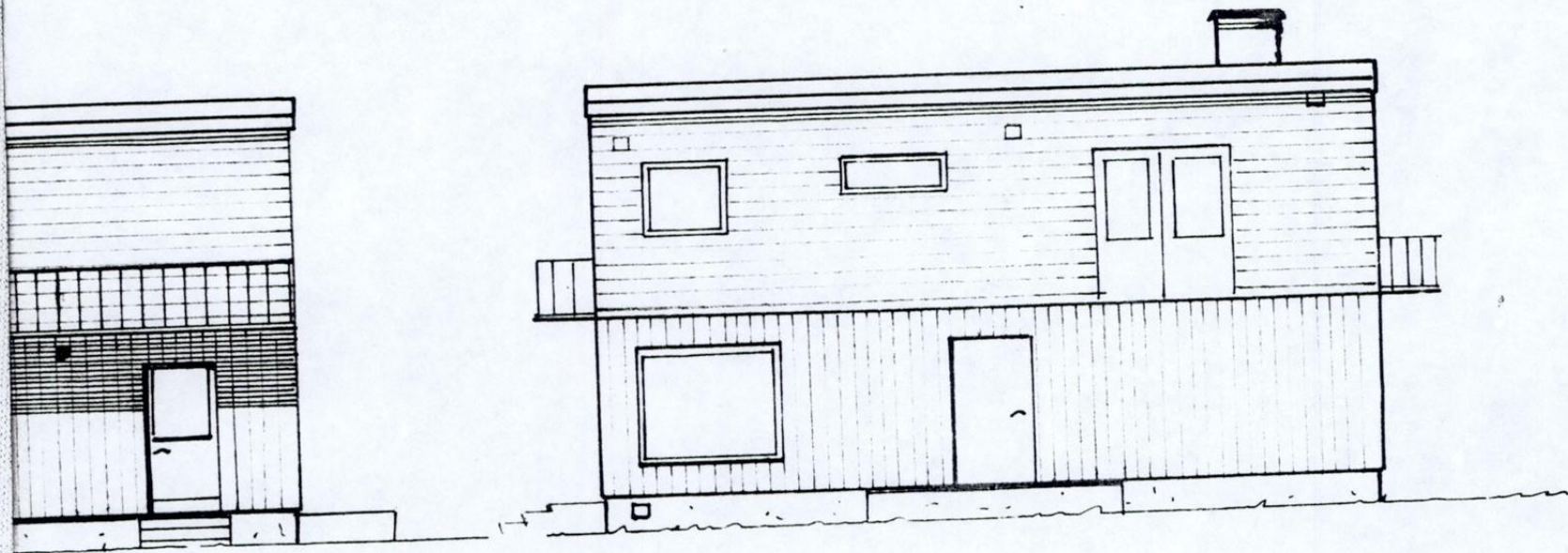
Herr Erl.
 Bolig og
 Målestok
 Januar 19:
 B. Petter.

02/0004
 21.01.02
 SAKSNR.
 BEHANDL.DATO
 BYGN.-OG-REGULERING
 FASE 1: PLAN OG AVBUD
 BYGN.-OG-REGULERING

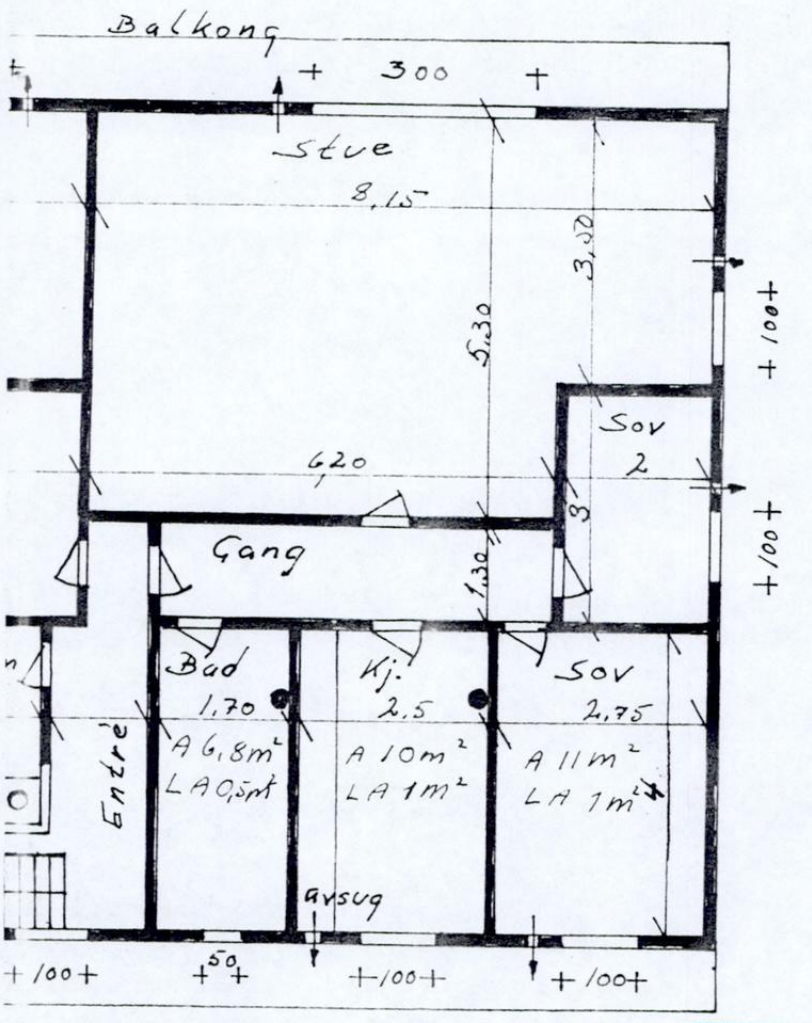
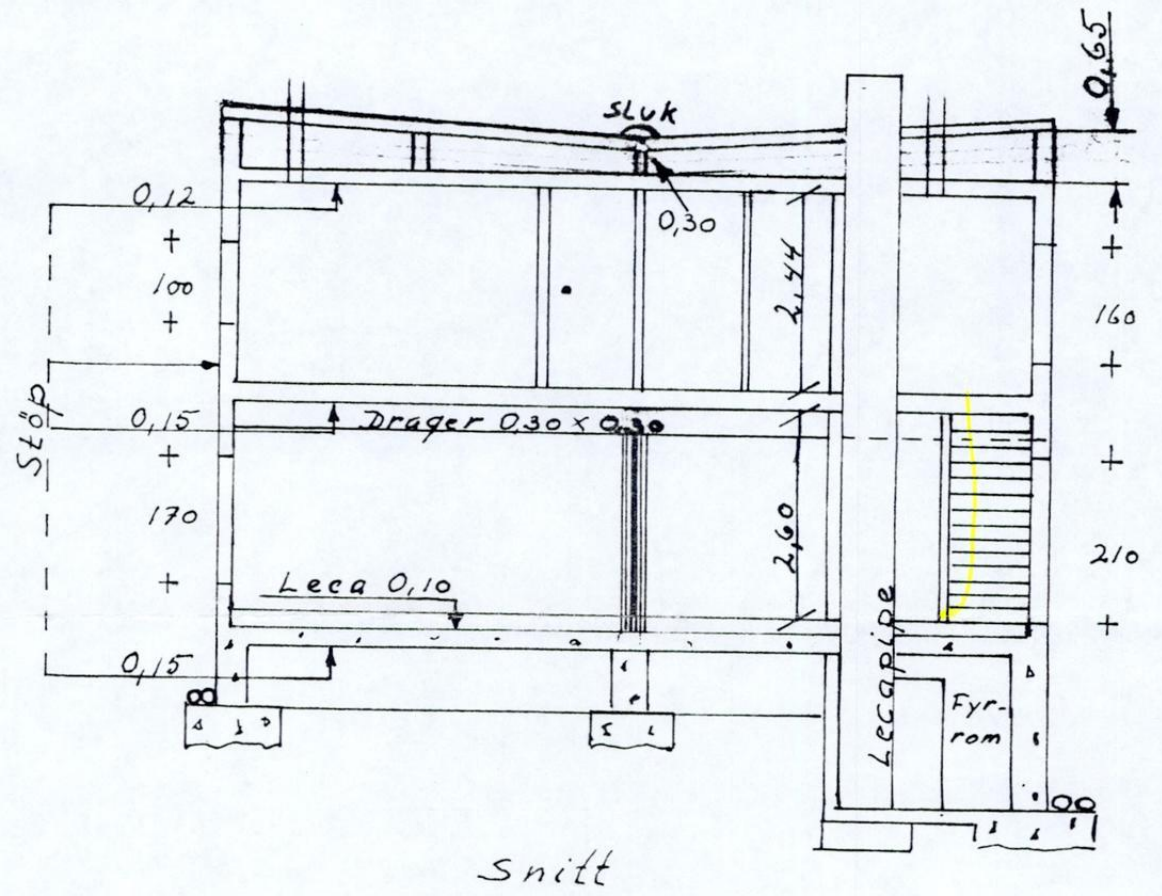
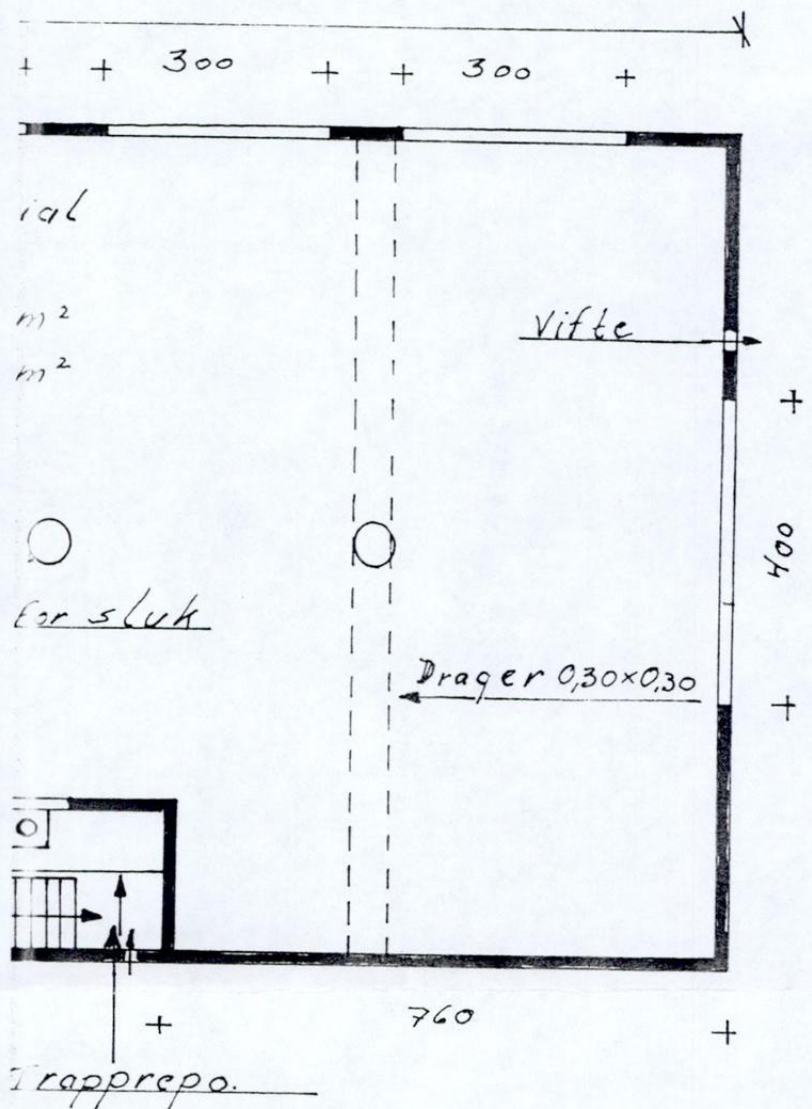
Ventilasjon merket • føres opp på taket
 3 stk + 2 stk samles mellom dekke og tretak
 plan boligflate



| | |
|-------------------------|--------------|
| 02/0064 | BEHANDL.DATO |
| SAKS.NR. | 21.01.02 |
| BYGNINGSREVISJON | |
| FUGELVANGEN 173, 1311VE | |



02/0004 21.01.02
FRIEDRICHSDORF KOMMUNE
BY...
GAS/SIR...
BEHANDL. DATO



Snitt

Herr Erling Johansen, Röd Kräkeröy

Bolig og foretningsbygg 484m²

Målestokk 1:100

Januar 1970.

B. Petterson

på taket
dekke og tretak

| | |
|---|---------------|
| 02/0004 | SAKS NR |
| 21.01.02 | BEHANDL. DATO |
| FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REGULERINGS AVDELING | |



Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. FREDRIKSTAD
V/HAMID REZAAE
POSTBOKS 26
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 203250193
Vår referanse: 3747565/26360515
Bestilling: C3 2025-05-08 (2) 6

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 303 | 86 | 10.1.1989 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3107 FREDRIKSTAD | 424 | 226 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

KRÅKERØY KOMMUNE
Bygningsvesenet

DAGBOKFØRT


10.01.89 00303

FREDRIKSTAD BYRETT

N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 24, bnr. 226 og 227,
Rød Borettslag i Kråkerøy kommune, gir herved nabo
Kråbo Boligstiftelse eier av gnr. 24, bnr. 215, tomt
nr. 288 tillatelse til å oppføre bolighus i en avstand
av 2 meter fra felles eiendomsgrense.
Eventuell bebyggelse på min eiendom vil bli plassert
så langt fra ovennevnte bolighus som bestemt i
bygningslovens § 70.

Rød Borettslag, den 6-1-89



Nabolagsprofil

Rugdeveien 2 - Nabolaget Langøya - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|--|-----------------|
| Tørkopp Linje 102, 112 | 3 min 0.2 km |
| Værste fergeleie Linje 805 | 5 min 2.9 km |
| Smertu fergeleie Linje 805 | 6 min 3.3 km |
| Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer | 7 min 3.8 km |
| Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20 | 8 min 3.7 km |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser | 7 min 0.5 km |
| Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser | 20 min 1.8 km |
| Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser | 19 min 1.7 km |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser | 5 min 2.9 km |
| WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser | 5 min 2.8 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs | 8 min |

«Langøya på Kråkerøy er stille og rolig, men med kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

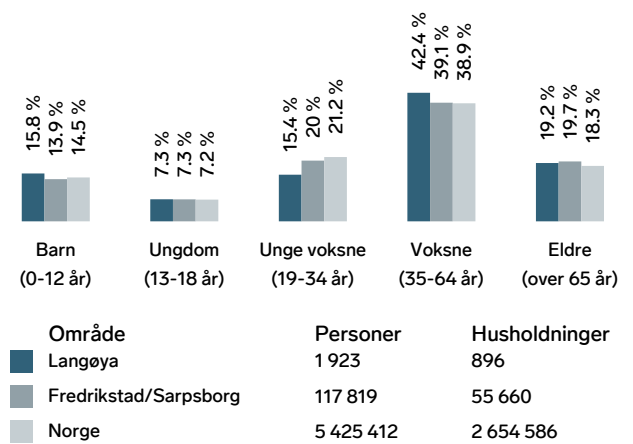
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling





Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn | 5 min 0.4 km |
| Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn | 9 min 0.8 km |
| Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn | 13 min 1.2 km |

Dagligvare

| | |
|----------------------|-------|
| Kiwi Kråkerøyhallen | 7 min |
| Coop Obs Fredrikstad | 5 min |

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

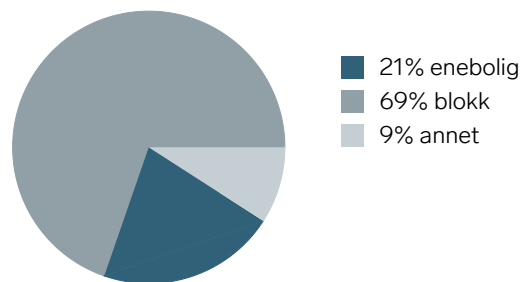
 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

-  Rød barneskole 7 min 
Aktivitetshall, fotball 0.6 km
-  Ilebakken balløkke 12 min 
Ballspill 1.1 km
-  SKY Fitness Fredrikstad 5 min 
-  SATS Fredrikstad 6 min 

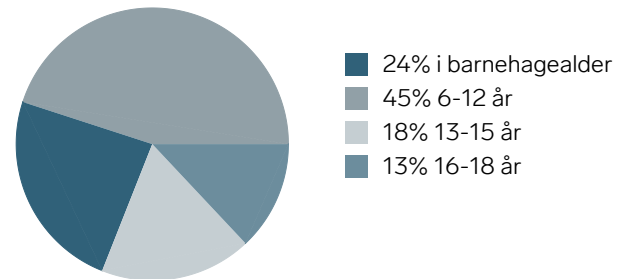
Boligmasse



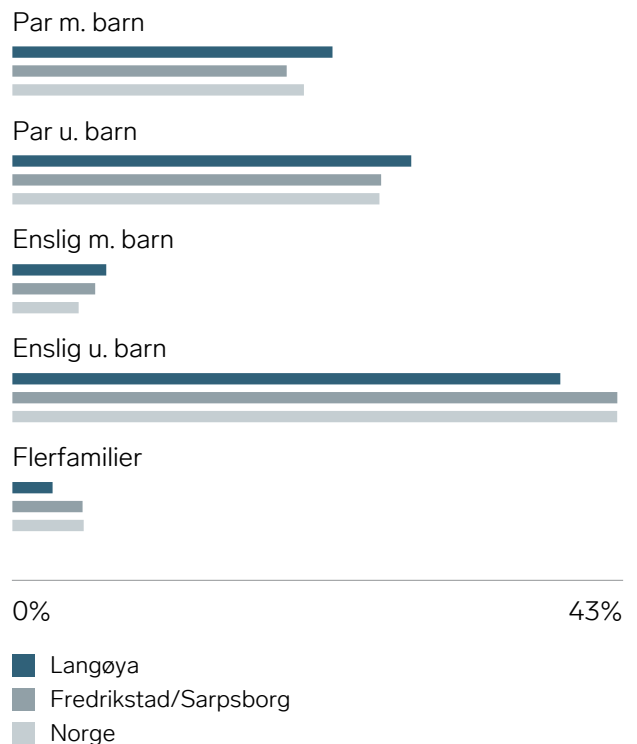
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 5 min 
-  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 49% | 54% |
| Separert | 13% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

