

**aktiv.**

Rugdeveien 4, 1679 KRÅKERØY

**Pen og innbydende 3-roms i 1.  
etasje med stor innglasset  
balkong og bad fra 2019**



Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Ketil Liane

**Mobil** 950 92 360

**E-post** lars-ketil.liane@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 580 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 475 838,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 057 228,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 073,-  
**Selger:** Ida Marie Stensvik Løkke

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 73/90 kvm  
**Tomtstr.:** 48576.2 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 424, bnr. 226  
**Andelsnr.:** 17  
**Oppdragsnr.:** 1111260015

# Pen og innbydende 3-roms i 1. etasje med stor innglasset balkong og bad fra 2019

Velkommen til Rugdeveien 4 på Kråkerøy!

En hyggelig og lettstelt 3-roms leilighet i 1. etasje med enkel adkomst og en praktisk planløsning. Boligen byr på en lys og romslig stue med peisovn, åpen kjøkkenløsning med gode arbeidsflater, to fine soverom og bad oppgradert i 2019 med fliser og varmekabler.

Fra stuen er det utgang til en stor, innglasset balkong på 14 kvm – et ekstra oppholdsrom som kan nytes store deler av året.

Rolig og solrikt område med kort vei til butikker, kollektivtransport, skoler og flotte turområder. Her bor du komfortabelt i grønne og barnevennlige omgivelser!

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	59
Budskjema .....	194

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA - b: 14 kvm

BRA totalt: 90 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm 2 boder

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-b: 14 kvm Innglasset balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten som er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

48576.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er festet felles og bestående av lett kupert naturtomt med fjell, busker og trær. Noe gressplen. Solrikt og barnevennlig. Asfaltert innkjørsel og parkering.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Rugdeveien 4 på Kråkerøy, en del av Fredrikstad kommune. Området er kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til naturen, med gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Kråkerøy er godt tilknyttet offentlig transport, noe som gjør det enkelt å komme seg til Fredrikstad sentrum og andre nærliggende områder. Det er kort avstand til bussholdeplasser, som gir hyppige avganger til sentrum og omkringliggende områder.

I nærheten finner man et godt utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige fasiliteter. Dette gjør det enkelt å få tak i det man trenger i hverdagen uten å måtte reise langt.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Takstforum Telemark AS v/ Tor André Strøm

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten ligger i en boligblokk som er oppført i betong- og murkonstruksjoner.

De utvendige fasadene er kledd med imitert murstein og liggende kledning.

Takkonstruksjonen er et flatt tak tekket med papp.

Etasjeskillere er av betongdekke eller liknende.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, og leilighetens ytterdører består av en brannklassifisert hoveddør og en verandadør med 3-lags glass.

Det er en innglasset veranda oppført i betong- og stålkonstruksjoner.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.02.2026 av Tor André Strøm for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Vet ikke navnet på firmaet, fullført i 2019

Beskrivelse: Badet ble nytt høsten 2019. Nye fliser med varmekabler, nytt toalett, vask og dusj.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Beskrivelse: Har observert noen sølvkre i leiligheten i ny og ne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Murerfirma Roar Kristoffersen, fullført i 2022

Beskrivelse: Satt inn ny peisovn i stua.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 73 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-b 14 kvm: Innglasset balkong

Kjeller:

BRA-e 3 kvm: 2 boder

### **Standard**

Velkommen til Rugdeveien 4 – en hyggelig og lettstelt 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Kråkerøy i Fredrikstad!

Her bor du fint til i 1. etasje med enkel adkomst og en gjennomtenkt planløsning som gir en komfortabel og praktisk hverdag. Leiligheten byr på 73 kvm innvendig bruksareal og inneholder entré, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og et pent bad/vaskerom. I tillegg får du en herlig, innglasset balkong på hele 14 kvm – et ekstra oppholdsrom store deler av året.

Stuen oppleves lys og innbydende, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Peisovnen skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til den innglassede balkongen – perfekt for morgenkaffen, grønne planter eller som en skjermet oase fra tidlig vår til sen høst.

Kjøkkenet har profilerte fronter og praktisk benkeplass, med en løsning som gjør det enkelt å kombinere matlaging og sosialt samvær. Her ligger alt til rette for hyggelige middager med familie og venner.

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2019 og fremstår som moderne og funksjonelt med flislagte overflater, varmekabler i gulv, vegghengt toalett, dusjnische med glassdører og innredning med god oppbevaringsplass. Opplegg for vaskemaskin gjør hverdagen enkel og effektiv.

Overflatene i leiligheten består hovedsakelig av laminatgulv, malte tapeter på vegger og slette, malte himlinger – en nøytral og tidløs base som det er lett å sette sitt eget preg på.

Beliggenheten på Kråkerøy gir deg det beste av to verdener – rolige og grønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til Fredrikstad sentrum. Området er kjent for sin nærhet til natur og flotte turmuligheter, enten du liker skogsturer, sykkelturet eller sjøliv. Samtidig finner du dagligvarebutikker, apotek og andre servicetilbud i nærområdet, samt gode kollektivforbindelser med hyppige avganger til sentrum og omkringliggende områder.

Tomten er felles og består av lett kupert naturtomt med fjell, trær og busker, samt noe gressplen. Området oppleves solrikt og barnevennlig, med asfaltert innkjørsel og parkeringsmuligheter. I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller – praktisk for ekstra lagring.

Dette er en flott mulighet for deg som ønsker en lettstelt leilighet med fin planløsning, god uteplass og attraktiv beliggenhet. Enten du er førstegangskjøper, et par eller ønsker en praktisk bolig i rolige omgivelser, ligger alt til rette for å trives i Rugdeveien 4.

Velkommen til en hyggelig visning!

#### Innvendige overflater

Gulv: Laminat. Det er noe svikt i laminat i stue og knirk i gulv på kjøkken. Det er manglende list eventuelt fuge ved dør til soverom.

Vegger: Malt tapet.

Himling: Malte slette flater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer samt mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

- Elektrisk anlegg: El-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer og patronsikringer. Det er skjult og åpent ledningsnett.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

##### - Innvendig - Overflater

Avvik: Avvik som ble registrert er:

- manglende list eventuelt fuge ved dør til soverom.

- noe svikt i laminat i stue. Årsak er trolig ujevnt underlag.

- knirk i gulv på kjøkken.

##### - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom med adkomst fra stue tar litt i terskel.

##### - Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

Det ble registrert enkelte flis med bom ved innredning og toalett, men det ble ikke registrert sprekke i fuger eller løse flis.

##### - Kjøkken - 1.Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Avvik som ble registrert er:

- stedvis noe løs laminering (fronter)

- knirk i gulv ved plass for komfyr.

##### - Kjøkken - 1.Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun ventiler i vinduene, noe som gir begrenset luftutskiftning i boligen. Dette kan medføre utilstrekkelig ventilasjon i enkelte rom, spesielt der det ikke er mekanisk avtrekk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Andre innvendige forhold: Eiers opplysning:

Har observert noen sølvkre i leiligheten i ny og ne.

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering på felles oppstillingsplasser tilhørende borettslaget.

El-bil lading: Borettslaget har inngått avtale med Elaway for levering og drifting av ladestasjoner som er opprettet. Det er klargjort for 38 ladeplasser, -ta kontakt med styret.

Garasjeplasser leies ut av borettslaget etter ansiennitet/venteliste. Annen parkering skjer i henhold til borettslagets husordensregler. Nye beboere bes ta kontakt med styret ved innflytting dersom det er ønskelig å stå på venteliste for garasje eller fast parkeringsplass.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 78963171

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Peisovn fra 2022 i stue, ellers elektrisk oppvarming. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig).

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 580 000

#### Omkostninger kjøper

2 580 000 (Prisantydning)

---

475 837 (Andel av fellesgjeld)

---

3 055 838 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 057 228 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 066 128 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 068 928 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### Kommunale avgifter

Kr 1 640 969 for år 2026

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 801 714 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 206 855 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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 en 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., 500 kr

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Styrehonorar, honorer forretningsfører, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forsikringer, festeavgift, varmtvann, felles energi og TV-anlegg /bredbånd.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 073

**Andel Fellesgjeld**

Kr 475 838

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

28.01.2026

**Andel fellesformue**

Kr 35 124

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

RØD BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**

948763575

**Andelsnummer**

17

**Om borettslaget**

Noen av styrets planer for 2025-2026

- Skifte brannrør 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

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 å 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 å 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 nabo-eiendommer. 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 dete). 6 av 22.

-Innhente tilbud på felles brannvarslingssystem for alle blokkene og stemme over dete 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

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 1146883010, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 28-01-2026: 4.16% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 28-01-2026: kr 4 132 184.00

Andel av saldo: kr 29647.26

( siste termin 01-07-2032 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98207835307, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28-01-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 345

Saldo per 28-01-2026: kr 62 197 221.00

Andel av saldo: kr 446 190.62

( siste termin 30-10-2054 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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.

### **Forkjøpsrett**

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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.

Gebyr for å benytte forkjøpsrett er Kr. 8406,-

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Regnskap for 2024 viser at borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr: 2.193.537,-

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Se vedlagte husordensregler for nærmere info.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 424, bruksnummer 226 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 17 i RØD BORETTSLAG med orgnr. 948763575

### **Offentligrettslig pålegg**

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker.

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/424/226:

24.05.1967 - Dokumentnr: 301757 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,496

FESTERETT FOR BESTANDIG

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

-----

Nye vilkår

28.06.1965 - Dokumentnr: 303084 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,891

FESTERETT FOR BESTANDIG

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM INNLSØSNINGSRETT

-----

Nye vilkår

25.05.1971 - Dokumentnr: 990011 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Kråkerøy kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1989 - Dokumentnr: 303 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1965 - Dokumentnr: 303084 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,891

FESTERETT FOR BESTANDIG

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM INNØSNINGSRETT

-----

Nye vilkår

24.05.1967 - Dokumentnr: 301757 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,496

FESTERETT FOR BESTANDIG

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

-----

Nye vilkår

24.05.1967 - Dokumentnr: 301756 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:424 Bnr:215

Se tinglyste avtaler vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "å ta i bruk leilighetene i blokk II i Rugdeveien 4", datert 24.09.1968.

Det foreligger ferdigattest for "etablering av parkeringsplass for Rugdeveien - gnr 424 bnr 226", datert 30.11.2009.

Det foreligger ferdigattest for "rehabilitering av 140 stk. bad, utskiftning av ventilasjon og vann- og avløpsledninger i tilknytning til våtrom for Gnr. 424 Bnr. 226", datert 26.03.2020.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i relativt bra samsvar med dagens bruk. Det er flyttet på/fjernet noen vegger.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.09.1968.

### **Vei, vann og avløp**

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplanene 'Mellom Rød skole - Kråkerøy Verk' (plan-ID 28) og 'Nordre del av Rødområdet' (plan-ID 136). Planene regulerer eiendommen til boliger og blokkbebyggelse, forretning, boliger, jord - og skogbruk samt kjørevei. Plan 28 ble vedtatt 03.03.1966, og plan 136 ble vedtatt 25.02.1981.

Eiendommen følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, ikrafttredelse 15.06.2023.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

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

Se vedlagte reguleringsbestemmelser og kart i salgsoppgaven for utfyllende informasjon og bestemmelser.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 700 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl. garantipremie/inneståelse

13 500 Tilretteleggingsgebyr

Visninger kr 2.800,- per stk. (inntil 2 stk gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 83 735

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.950 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

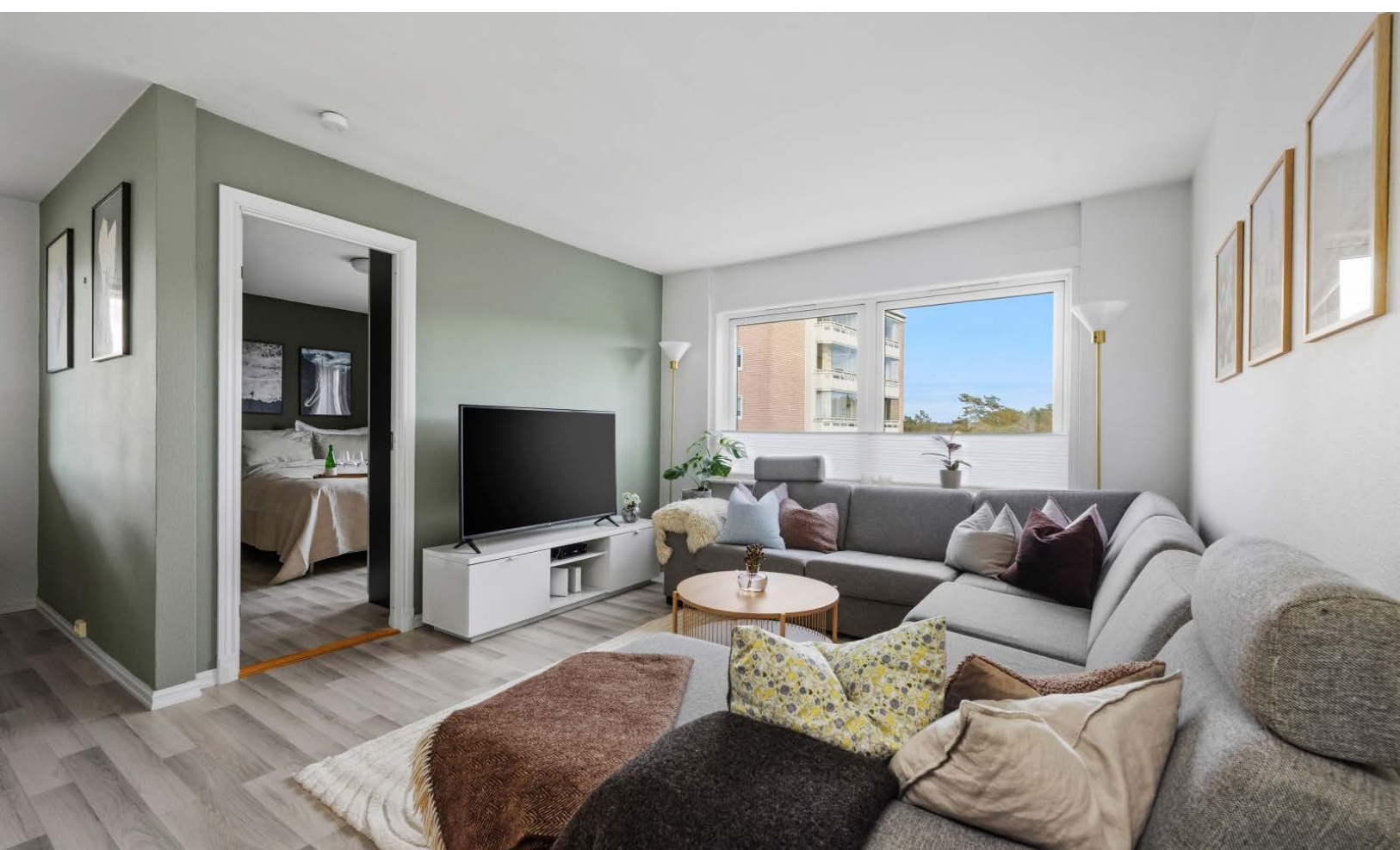
Lars-Ketil Liane  
Eiendomsmegler MNEF  
lars-ketil.liane@aktiv.no  
Tlf: 950 92 360

**Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582  
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

**Salgsoppgavedato**

08.05.2026





































Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Leilighet

📍 Rugdeveien 4, 1679 KRÅKERØY

📖 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 424, bnr. 226

# Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 12956-2253

Referansenummer: KG1793

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm



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.

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningsystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

\*Landbruk.

\*Skjønn

\*Næring.

\*Skade.

\*Bolig

\*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevene leilighet ligger i 1.etg i boligblokk. Bygget er oppført i betong/murkonstruksjoner, utvendig kledd med imitert murstein og liggende kledning. Flatt tak tekket med papp.

Leiligheten fremstår som funksjonell og har generelt normal bruksslitasje.

Denne rapporten tar i hovedsak for seg leilighetens innvendige forhold da det utvendige er borettslagets ansvar.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

## Leilighet - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Leilighetens ytterdører er brannklassifisert hoveddør av ukjent alder og verandadør med 3-lags glass fra 2011.  
Innglasset veranda oppført i betong og stålkonstruksjoner.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat.  
På vegger er det malt tapet.  
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Utstyrt er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdører mot dusjnische samt dusjgarnityr.  
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er malte slette flater i himling (tak).  
På vegg mellom over og underskap er det fuktbestandige plater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Synlige avløpsrør er av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer samt mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.  
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer og patronsikringer.  
Det er skjult og åpent ledningsnett.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

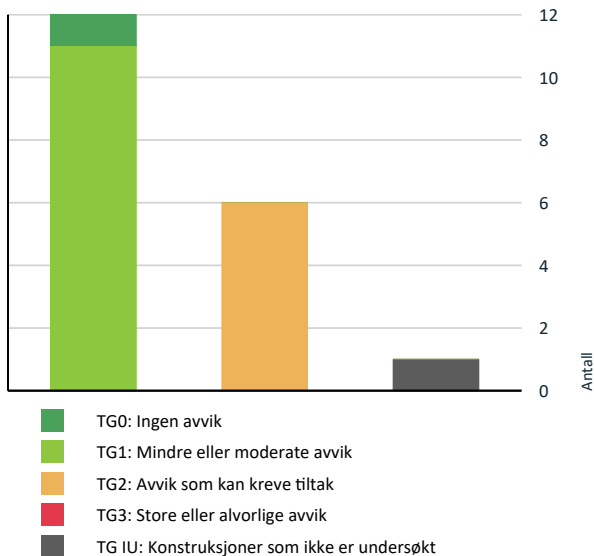
[Gå til side](#)

## Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Leilighetens ytterdører er brannklassifisert hoveddør av ukjent alder og verandadør med 3-lags glass fra 2011.  
Dørene har normal slitasje.



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

Innglasset veranda oppført i betong og stålkonstruksjoner.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater på gulv er laminat.  
På vegger er det malt tapet.  
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- manglende list eventuelt fuge ved dør til soverom.
- noe svikt i laminat i stue. Årsak er trolig ujevnt underlag.
- knirk i gulv på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må være opp til ny eier/eiere og vurdere behov for oppgraderinger da dette er en smakssak.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke eller liknende.

Det ble i stue målt høydeforskjell på 5mm innenfor 2m.

På soverom ble det målt høydeforskjell på 6mm innenfor 2m.

### TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe med stålrør. Tilkoblet ilsted (2022) i stue.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av varierende typer og alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom med adkomst fra stue tar litt i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør justeres.



## TG IU Andre innvendige forhold

Eiers opplysning:

Har observert noen sølvkre i leiligheten i ny og ne.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert enkelte flis med bom ved innredning og toalett, men det ble ikke registrert sprekke i fuger eller løse flis.

### Konsekvens/tiltak

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

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Utstyrt er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdører mot dusjnise samt dusjgarnityr.  
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registret unormale fuktvariasjoner.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er malte slette flater i himling (tak).  
På vegg mellom over og underskap er det fuktbestandige plater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- stedvis noe løs laminering (fronter)
- knirk i gulv ved plass for komfyr.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Oppgradering etter eget ønske og behov.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

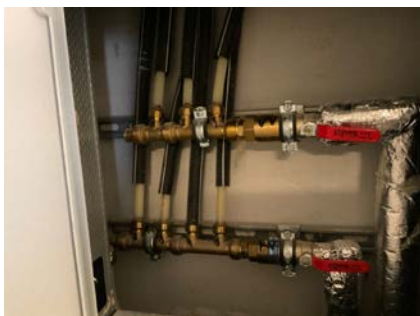


# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer samt mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er kun ventiler i vinduene, noe som gir begrenset luftutskiftning i boligen. Dette kan medføre utilstrekkelig ventilasjon i enkelte rom, spesielt der det ikke er mekanisk avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket.

### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

El-anlegget består av sikringskap med automatsikringer og patronsikringer.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** **Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.**

# Tilstandsrapport

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



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Dette er en generell beskrivelse om helse, miljø og sikkerhet ved boligen basert på spørsmålene i listen nedenfor.

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet er utført i henhold til NS 3600 og er basert på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Vurderingen omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.

Kontrollen er ikke å anse som en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll, og omfatter ikke målinger, destruktive inngrep eller vurdering av skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko, er kommentert i rapporten. Øvrige forhold kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter 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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	73		14	87	
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>73</b>	<b>3</b>	<b>14</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten som er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert ny peisovn i 2022.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Rugdeveien 4

### 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			Løkke Ida Marie Stensvik

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

17

## Eiendomsopplysninger

### 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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.

Skadegjører: 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.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ida Marie Stensvik Løkke

---

## Boligen

Rugdeveien 4  
1679 KRÅKERØY

3107-424/226/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Vet ikke navnet på firmaet

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet ble nytt høsten 2019. Nye fliser med varmekabler, nytt toalett, vask og dusj.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Har observert noen sølvkre i leiligheten i ny og ne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Murerfirma Roar Kristoffersen

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn ny peisovn i stua.

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

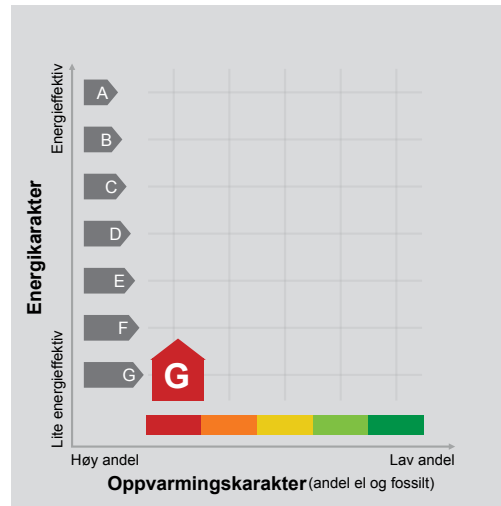
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1679
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147819021
Merkenummer	Energiattest-2025-202620
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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-energiatesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Årfuglveien 1	147817339	H0102	0	0	100
Årfuglveien 3	147817347	H0102	0	0	84
Rugdeveien 4	147819021	H0104	0	0	17
Årfuglveien 2	147817320	H0104	0	0	113

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

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	32 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	72 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	72 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	173 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,27 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	191,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
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 årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.6.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
<b>Energirådgiver</b>	
Firma	OBOS Prosjekt AS
<b>Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS</b>	
<b>Netto energibudsjett</b>	
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	20 080 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	278,89 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 145 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	278,89 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 080 kWh/år
<b>Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.</b>	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
<b>Beregnet levert energi ved normalklima</b>	
Elektrisitet	20 080 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 080 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

AKTIV FREDRIKSTAD AS  
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Lars-Ketil Liane  
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD  
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Deres ref.: 1111260015 . Vår ref.: 3533-1-017

Dato: 28.01.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Rød Borettslag  
Organisasjonsnr: 948763575  
Andelseier: Løkke, Ida Marie Stensvik  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 017  
Adresse: Rugdeveien 4, 1679 KRÅKERØY  
Andelsnummer: 17  
Gnr. 424  
Bnr. 226

Borettsinnskudd: Kr. 15 000,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78963171.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 drift av ladestasjonen som er opprettet. Det er klargjort for 38 ladeplasser. Ta kontakt med styret.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenr.:	1146883010
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	4 132 184,00
Innfrielsesdato:	01.07.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

**Bank:** OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207835307  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 62 197 221,00  
Innfrielsesdato: 30.10.2054  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 073,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 073,00	

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

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 938,-  
Fradragsberettigede kostnader: 25 591,-  
Annen formue: 35 124,-  
Gjeld: 483 157,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	1146883010
Restsaldo:	29 647,26
Kapitalkostnader:	2 654,29
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207835307
Restsaldo:	446 190,62
Kapitalkostnader:	2 434,99
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 475 837,88,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: [eirik.karlsen@obos.no](mailto:eirik.karlsen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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](mailto: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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Per-Olav Øby, e-post: [rod@styrerrommet.no](mailto:rod@styrerrommet.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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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 avklarar 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Ovennevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget 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

## 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) Nekte 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 unødvendig 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 utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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 gårds plasser, 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 brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr 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:



# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for RØD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948763575

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. desember kl. 09:00 til 21. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anita Simensen og Per-Olav Øby er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av revisor

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til borettslagsloven § 9-2 skal revisor velges av generalforsamlingen.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

**Forslag til vedtak:**

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Brannsikkerhetsprosjekt

Styret ønsker å legge frem informasjon om forslag til installasjon av nytt trådløst brannalarmanlegg og utbedring av røykluker i alle blokkene i Rød Borettslag. Se informasjon til saken vedlagt i innkallingen.

**Forslag til vedtak:**

Styret i Rød Borettslag gjennomfører brannsikkerhetsprosjektet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Finansiering av brannsikkerhetsprosjekt

Styret foreslår å bruke oppsparte midler til å finansiere prosjektet.

**Forslag til vedtak:**

Bruke oppsparte midler til brannsikkerhetsprosjektet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitner: Anita Simensen/s/ og Per-Olav Øby/s/

## 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/



# Ekstraordinært 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. desember kl. 09:00 og lukker 21. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3533>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Brannsikkerhetsprosjekt
6. Finansiering av brannsikkerhetsprosjekt

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

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anita Simensen og Per-Olav Øby er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til borettslagsloven § 9-2 skal revisor velges av generalforsamlingen.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

#### **Forslag til vedtak**

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

---

Sak 5

### **Brannsikkerhetsprosjekt**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å legge frem informasjon om forslag til installasjon av nytt trådløst brannalarmanlegg og utbedring av røykluker i alle blokkene i Rød Borettslag. Se informasjon til saken vedlagt i innkallingen.

#### **Forslag til vedtak**

Styret i Rød Borettslag gjennomfører brannsikkerhetsprosjektet

#### **Vedlegg**

1. Brannsikkerhetsprosjekt.pdf

---

Sak 6

### **Finansiering av brannsikkerhetsprosjekt**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å bruke oppsparte midler til å finansiere prosjektet.

#### **Forslag til vedtak**

Bruke oppsparte midler til brannsikkerhetsprosjektet

---

# Informasjon til generalforsamlingen – Brannsikkerhetsprosjekt

## Kjære andelseiere,

Styret ønsker å legge frem informasjon om forslag til installasjon av nytt trådløst brannalarmanlegg og utbedring av røykluker i alle blokkene i Rød Borettslag. Det er tenkt montert 2 brannvarslere i hver leilighet samt i kjeller. Disse er seriekoblet og løser derfor ut hvis det detekteres branntilløp noen av stedene. Dersom alarmen utløses pga falsk alarm, finnes det et avstillingspanel i første etasje. Hver enkelt beboer kan også kjøpe et panel som monteres i leiligheten. Det installeres motorstyring av taklukene, slik at disse kan åpnes for å luften ut eventuell røyk. Dette er et krav fra Brannvesenet.

Tiltaket er vurdert som nødvendig for å sikre et godt og trygt brannvern for alle beboere.

Denne informasjonen deles slik at hver andelseier kan gjøre seg opp en egen mening om forslaget, før saken behandles og avgjøres ved avstemning på ekstraordinær generalforsamling.

## Prosjektets innhold:

- Trådløst Elotec Ajax brannalarmanlegg
- 2 optiske røykvarslere i hver leilighet
- Deteksjon i alle fellesarealer
- Sentral, sirene, manuell melder og GSM-varsling
- Oppgradering og motorstyring av røykluker

## Kostnadsoversikt:

- Brannalarm for 8 blokker: kr 871 200,-
- Røykluker for 8 blokker: kr 416 920,-
- Sum prosjektkostnad: kr 1 288 120,-
- Prosjektreserve og uforutsette kostnader: kr 311 880,-
- **Totalt: kr 1 600 000,-**

## Finansiering:

Hele prosjektet foreslås finansiert gjennom bruk av borettslagets oppsparte midler. Dette innebærer at tiltaket kan gjennomføres uten økning i felleskostnadene og uten låneopptak.

## Driftskostnader etter installasjon:

- Årlig kontroll: kr 7 500,- per blokk
- Valgfri alarmstasjon: kr 415,-/måned
- Valgfri vakterutrykning: kr 1 790,- per hendelse

## Tidsplan og gjennomføring:

- Arbeid utføres på dagtid
- Adgang til leilighetene koordineres av AlarmLink
- Instruksjonsvideo sendes ut etter ferdigstillelse

## Til beslutning:

På generalforsamlingen skal andelseierne stemme **for eller mot** styrets forslag om å:

1. Godkjenne gjennomføring av brannsikkerhetsprosjektet
2. Bruke oppsparte midler til å finansiere tiltaket

Styret oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i informasjonen slik at hver kan ta en informert og selvstendig beslutning på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen  
**Styret i Rød Borettslag**

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.12.25

Selskapsnummer: 3533 Selskapsnavn: RØD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Eirik Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anita Simensen og Per-Olav Øby er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Valg av revisor**

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

For

Mot

**Sak 5 Brannsikkerhetsprosjekt**

Styret i Rød Borettslag gjennomfører brannsikkerhetsprosjektet

For

Mot

**Sak 6 Finansiering av brannsikkerhetsprosjekt**

Bruke oppsparte midler til brannsikkerhetsprosjektet

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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



# 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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 brannører 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 brannører 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.

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

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap - 2024.pdf



### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 969 348</b>	<b>2 506 064</b>
<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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>882 750</b>	<b>463 283</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 852 098</b>	<b>2 969 347</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		4 286 936	3 930 340
Kortsiktig gjeld		-434 838	-960 993
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 852 098</b>	<b>2 969 347</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>11 150 325</b>	<b>10 309 688</b>	<b>11 183 000</b>	<b>12 160 131</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 295 489</b>	<b>-5 334 309</b>	<b>-6 593 207</b>	<b>-7 452 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 854 836</b>	<b>4 975 379</b>	<b>4 589 793</b>	<b>4 707 831</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	123 428	83 082	0	0
Finanskostnader	12	-3 784 727	-3 164 716	-3 828 590	-3 730 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 661 299</b>	<b>-3 081 634</b>	<b>-3 828 590</b>	<b>-3 730 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 193 537</b>	<b>1 893 745</b>	<b>761 203</b>	<b>977 831</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 193 537	1 893 745		

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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	33 875 567	33 875 567
Andre varige driftsmidler	14	110 983	129 557
Miljøbankkonto, øremærket		253 437	215 444
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 239 987</b>	<b>34 220 568</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 286 937</b>	<b>3 930 340</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 526 923</b>	<b>38 150 908</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Udekket tap	16	-32 032 604	-34 226 141
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-32 018 604</b>	<b>-34 212 141</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>70 110 689</b>	<b>71 402 057</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>434 838</b>	<b>960 993</b>

---

**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 regnskapskikk 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	10 854 432
Garasjeleie	208 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 063 232</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-39 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 023 932</b>

**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
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>126 393</b>

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

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

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-80 881</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-389 876</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 026 326</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-608 609</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

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

**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
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 784 727</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>110 983</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-18 574</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning for inntekt fakturert i 2025, tilhørende 2024 (Lyse)	7 472
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 472</b>

**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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-67 738 725</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-2 132 000	
------------------	------------	--

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-2 132 000</b>
----------------------------	--	-------------------

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-239 964	
-------------------------	----------	--

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-239 964</b>
-----------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-518	
----------------------------	------	--

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-518</b>
---	--	-------------

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 675	
-------------	--------	--

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-3 675</b>
-----------------------------------	--	---------------

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 132 000	
Pantelån	67 738 725	
Påløpte avdrag	256 489	
<b>TOTALT</b>		<b>70 127 214</b>

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

Bygninger	33 875 567
<b>TOTALT</b>	<b>33 875 567</b>

## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

**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	16.12.2025	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 grunnforurensning | <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"/>

**Bygningsstatshistorikk**

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"/>

**Bygningsstatshistorikk**

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"/>

**Bygningsstatshistorikk**

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"/>

**Bygningsstatshistorikk**

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"/>

**Bygningsstatshistorikk**

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"/>

**Bygningsstatshistorikk**

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"/>

### Bygningsstatshistorikk

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"/>

**Bygningsstatshistorikk**

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"/>

**Bygningsstatshistorikk**

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

Adresse: Rugdeveien 4, 1679 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

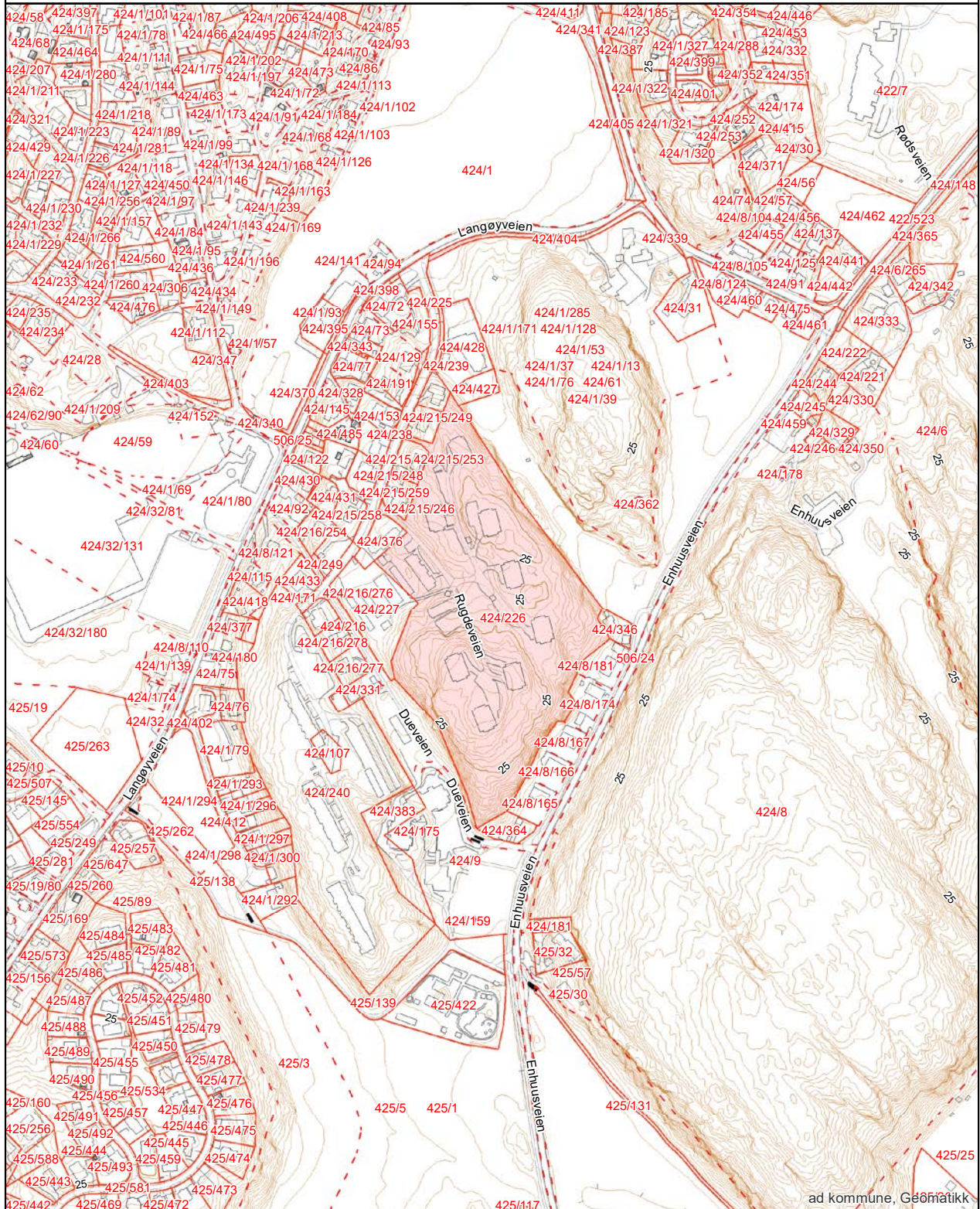


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-01-28



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



ad kommune, Geomatikk



## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	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 hjelpepunkt		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

side: 2

# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 28.1.2026

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

side: 3



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

## Eiendomsrapport for 424 / 226 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttorning	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



# Grunnkart



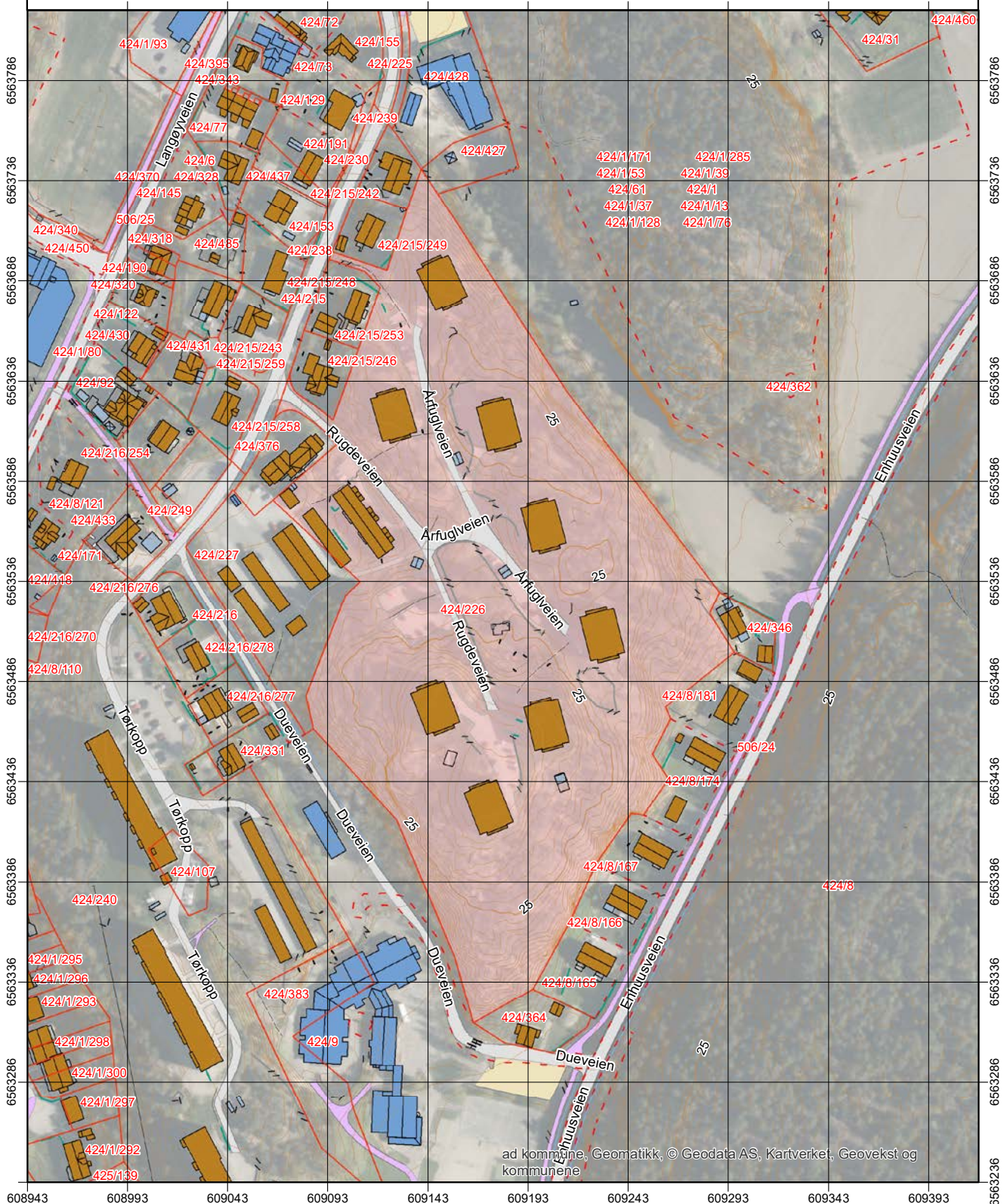
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rugdeveien 4, 1679 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

Målestokk: 1:2500  
Leveransedato: 2026-01-28



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



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rugdeveien 4, 1679 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

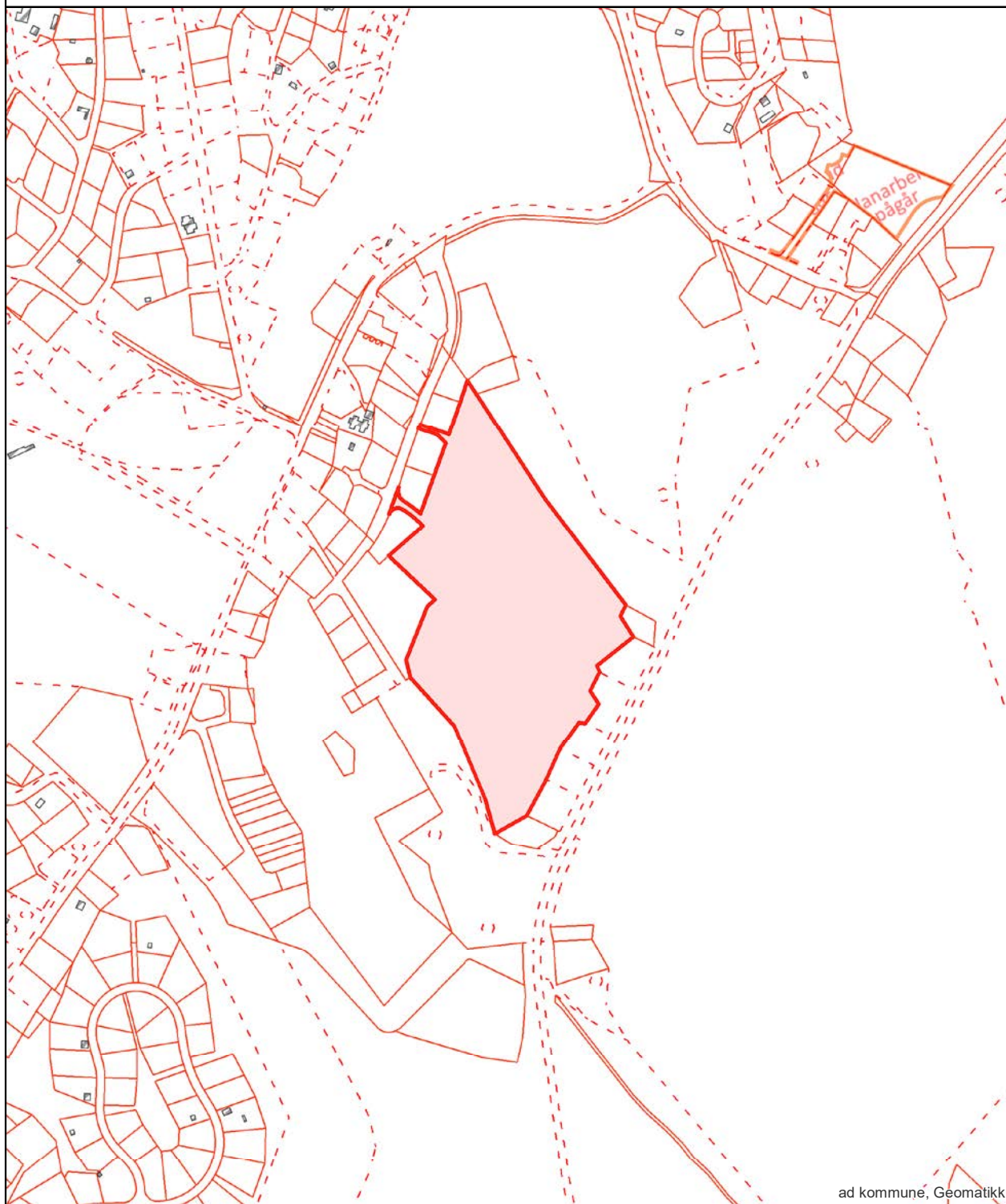
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-01-28



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



ad kommune, Geomatikk



## Eiendomsstatus, ordre 8957646

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 424	<b>Bnr:</b> 226	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0
<b>Adresse:</b>	Rugdeveien 4, 1679 KRÅ...KERÅY		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	48948.3 m <sup>2</sup>		

### OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde små feil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Vedtatt:</b> 15.06.2023	<b>Formål/hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg <b>Hensynssoner:</b>
<b>Reguleringsplaner:</b> 28 Mellom Råd skole - Kråkerøy Verk. (Delvis opph. K27 og K51) 136 Nordre del av Råd dområdet	<b>Vedtatt:</b> 03.03.1966 25.02.1981	<b>Formål:</b> 120 - Forretning 113 - Blokkbebyggelse 110 - Boliger 210 - Jord- og skogbruk 310 - Kjørevei <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b> <a href="#">Regbest28_130.pdf</a> <a href="#">Regbest136_120.pdf</a>		

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 28.01.2026



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og bygningsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat FKB  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utseppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Bilgrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

		Forsvaret
--	--	-----------

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

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-4)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner	
	Hensynssone ras- og skredfare
	Hensynssone formfare
	Hensynssone høyspenningsanlegg
	Hensynssone militært område
b) Infrastruktursone	
	Krav vedrørende infrastruktur
c) Soner med angitt særlige hensyn	
	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø
d) Båndleggingsone	
	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	Båndlegging etter lov om naturvern
	Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringsone	
	Krav om felles planlegging

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

Byggegrense	
Ferdigsgrense sja (100 m-beltet)	
Strandlinje sja	
Markagrense	





# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<b>Fastmerker</b>	Område for industrilager	Rasteplass	Kulturminnet(*)
<b>Reguleringsplan - juridiske punkter</b>	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	<b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b>	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde (på land)
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
<b>Grensepunkter</b>	Offentlig kirke	Jernbane	Klimaveronsone
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Kors	<b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</b>	Kai	
Grensestein/-røys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Område for reindrift
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Pelsdyranlegg
<b>Juridiske linjer</b>	Almennyttig Kirke	Skipsled	Handelsgartneri
Sti	Almennyttig administrative bygg	Havneområde i sjø	Område for særskilte anlegg
Regulert tomtgrense	Område for jord- og skogbruk	Offentlig småbåhavn(*)	Taubane
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for jordbruk(*)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Fornøyelsespark
Grense for restriksjonsomr.	Område reindrift	Annet trafikkområde (på land)	Område for vindkraft
Grense for bevaring	Område reindrift	<b>FRIMRÅDER</b>	Annet spesialområde
Bygg som skal bevares	Område reindrift	Park	<b>FELLESOMRÅDER</b>
Byggegrense	Område reindrift	Turveg	Felles avkjørsel
Grenser, bygg, fjernes	Område reindrift	Skiltype	Felles adkomst(*)
Byggelinje/-grense	Område reindrift	Anlegg for lek	Felles gangareal
Tre	Område reindrift	Anlegg for idrett og sport	Felles parkeringsplass
Støyskjerm	Område reindrift	Leirplass	Felles lekeareal for barn
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område reindrift	Annet friområde	Felles gårdsplass
<b>Reguleringsplan bestemmelser</b>	Område reindrift	Friområde i sjø og vassdrag	Fellesareal for garasjer
<b>Reguleringsplangrens</b>	Område reindrift	Badeområde	Felles grøntareal
<b>Formålsgrenser</b>	Område reindrift	Småbåthavn	Annet fellesareal for flere eiendommer
<b>Jernbanelinjer</b>	Område reindrift	Regattabane	
Jernbanelinje	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	<b>KOMBINERTE FORMÅL</b>
Situasjonlinjer, jernbane	Område reindrift	<b>SPECIALOMRÅDER</b>	Bolig/Forretning
<b>Eiendomsgrenser</b>	Område reindrift	Privat vei	Bolig/Forretning/Kontor
Målte grenser	Område reindrift	Privat parkering(*)	Bolig/Kontor
Målte grenser	Område reindrift	Park(*)	Bolig/Offentlig
Ikke-målte grenser	Område reindrift	Parkbette i industristrek	Forretning/Kontor
Frihåndstegnede grenser	Område reindrift	Campingplass	Forretning/Kontor/Industri
<b>Kommunegrenser</b>	Område reindrift	Friluftsområde (på land)	Forretning/Industri
<b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>	Område reindrift	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Forretning/Kontor/Offentlig
Fareområde	Område reindrift	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Forretning/Offentlig
Restriksjonsområde	Område reindrift	Golfbane	Kontor/Industri
Bevaringsområde	Område reindrift	Grav- og urnelund	Kontor/Offentlig
Fornøyelsesområde	Område reindrift	Privat småbåtanlegg (land)	Kontor/Bensinstasjon
Rekkefølgeområde	Område reindrift	Privat småbåtanlegg (sjø)	Offentlig/Almennyttig
<b>Reguleringsplan - formal</b>	Område reindrift	Område for anlegg i grunnen	Veggserviceanlegg (Beverning/Bensinstasjon)
<b>BYGGEOMRÅDER</b>	Område reindrift	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Annet kombinert formål
Område for boliger med tilhørende anlegg	Område reindrift	Område for anlegg og drift av fjernvarmeanlegg	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Frittliggende småhusbebyggelse	Område reindrift	Drikkevannsmagasin	<b>Reguleringsplaner</b>
Konsentrert småhusbebyggelse	Område reindrift	Vann- og avlepningsanlegg	<b>Vannflater</b>
Blokkbebyggelse	Område reindrift	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Vannflater
Garasjer i boligområder	Område reindrift	Anlegg for telekommunikasjon	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Område for forretning	Område reindrift	evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Område for kontor	Område reindrift	Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Forts..	Område reindrift	Forts..	
Kjøreveg	Område reindrift		
Gate med fortau	Område reindrift		
Annen veggrunn	Område reindrift		
Gang-/sykkelvei	Område reindrift		
Sykkelvei	Område reindrift		
Gangvei	Område reindrift		
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Område reindrift		
Fortau(*)	Område reindrift		
Gatetun	Område reindrift		
Torg	Område reindrift		
Forts..	Område reindrift		

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rugdeveien 4, 1679 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

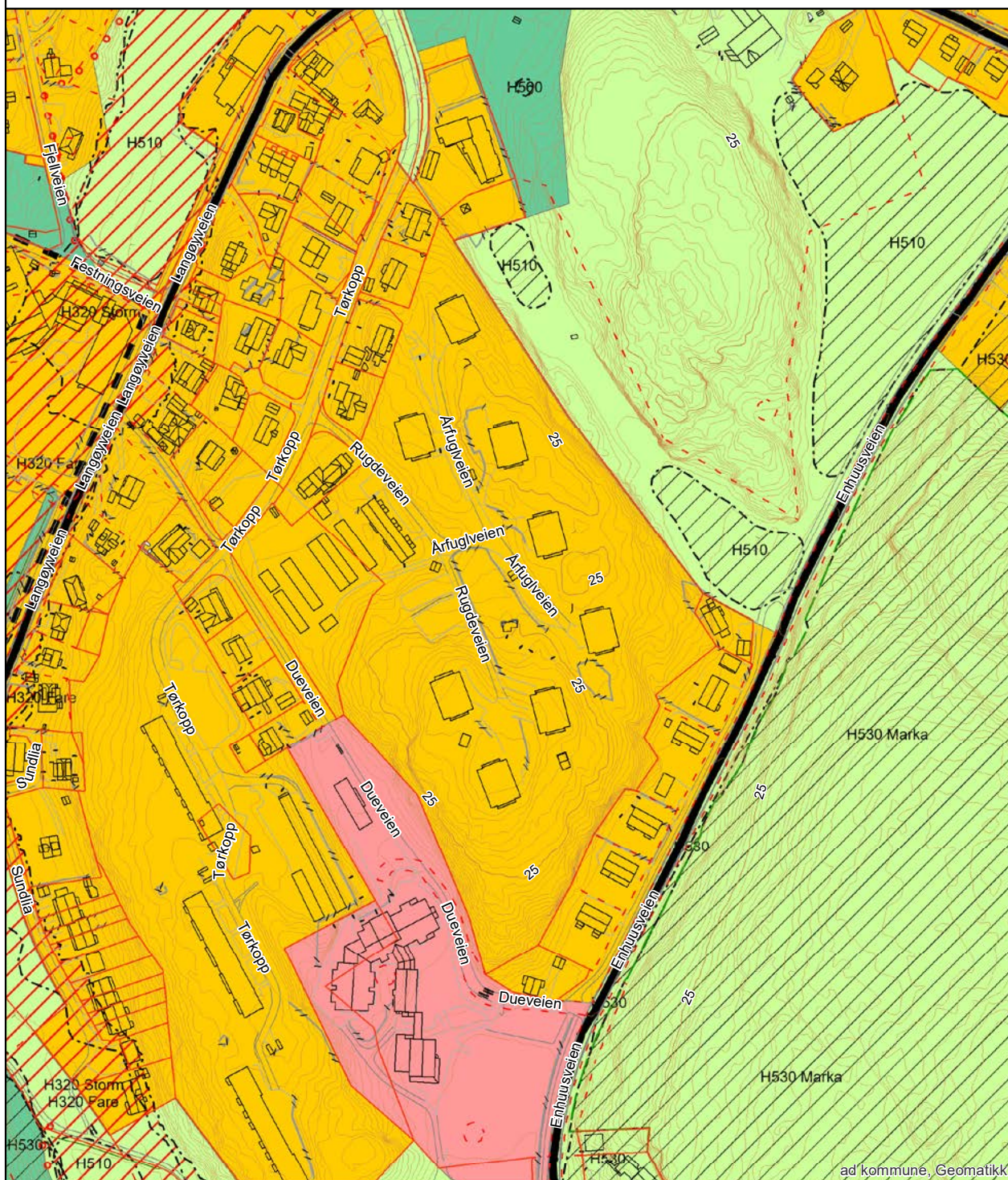
Målestokk: 1:3000  
Leveransedato: 2026-01-28



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.



ad kommune, Geomatikk

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rugdeveien 4, 1679 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

Målestokk: 1:3000  
Leveransedato: 2026-01-28



Planident: 28,136

Datakilde: Geovekst, FKB

Ikrafttredelsesdato: 25.2.1981,3.3.1966

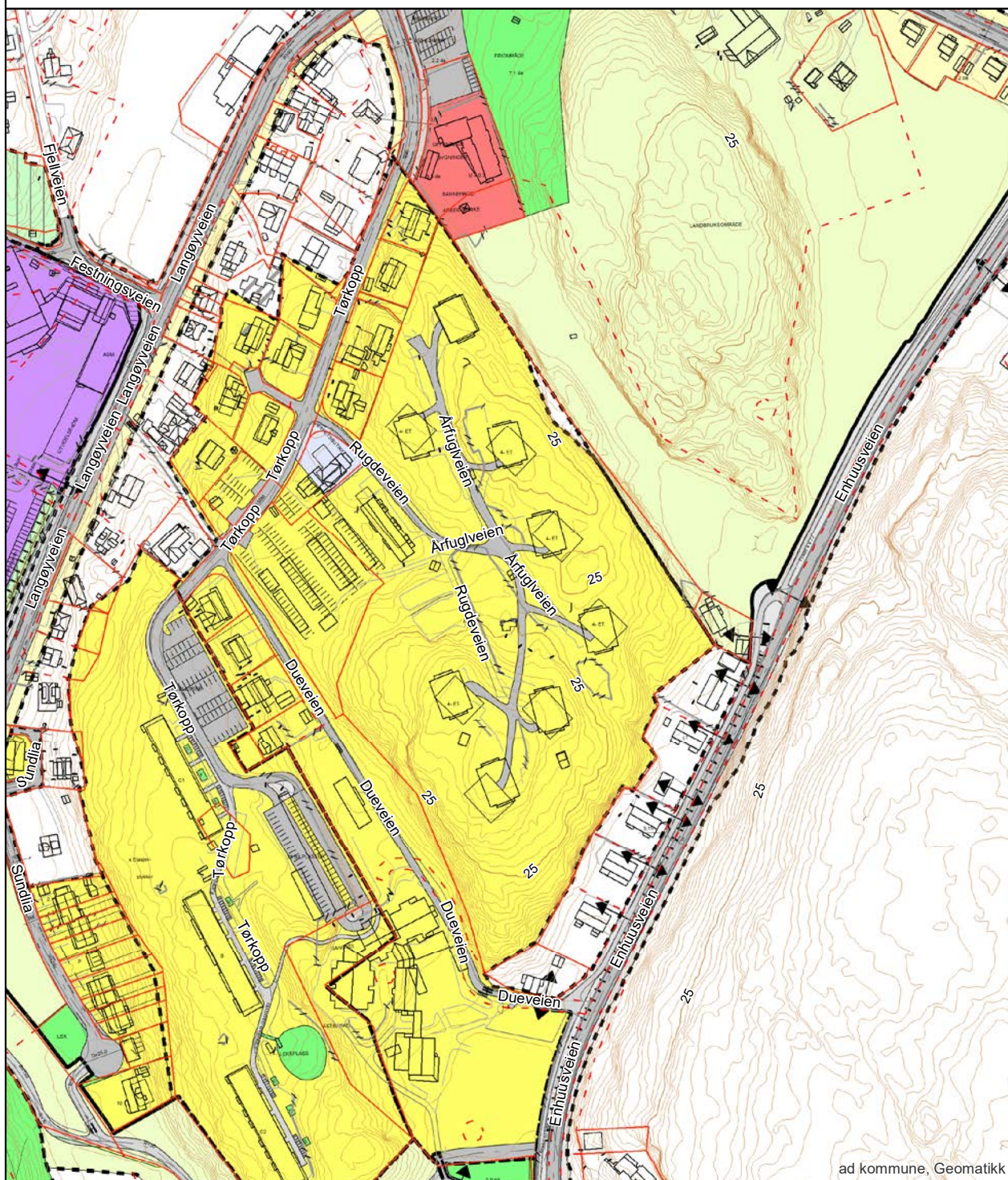
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plannavn: Mellom Rød skole - Kråkerøy Verk. (Delvis opph. K27 og K51),

Nordre del av Rødområdet

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.



ad kommune, Geomatikk

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 m<sup>2</sup>.

§ 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.

Plan nr.: 28

**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 tomten 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 boden 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, forstøtningmurer, 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.

Midlertidig brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99 ble det fredag den 20. september 1968 foretatt befaringsavleggelse av blokk II i Rugdeveien 4 i Kråkerøy.

Boligblokken eies av Fredrikstad Boligbyggelag.

Det gis herved midlertidig brukstillatelse til å ta i bruk leilighetene, men på følgende betingelse:

Veien frem til bygget og biloppstillingsplassene settes i endelig stand senest når feltet forevrig er utbygd.

De øvrige gjenstående arbeider i forbindelse med bygget må utføres innen rimelig tid.

Når det gjelder avluftingskanalene fra leilighetene samt avlufting fra soillrør og søppelsjakt, <sup>må</sup> dette utføres over tak i samarbeid mellom arkitekt, konsulent og kommunens kontrollorganer.

Dette sistnevnte problem gjelder alle boligblokkene på Rødsfeltet.

En gjenpart av denne midlertidige brukstillatelse er sendt ansvarshavende, murmester Eivind Normann Nilsen, Farmannsgt. 3, 1600 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen, 24.9.1968.



Carl A. Forsberg  
bygningssjef

*Roald Dalin*

SANITÆRANLEGG kontr. og godkjent	<i>K.W. Johansen</i>
AVKJØRSEL kontr. og godkjent	<i>F-M</i>



AF gruppen - Hege Auråen

pb.6272 Etterstad  
0603 OSLO

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b> 2019/1291-12-71088/2020-OZDJAK	<b>Klassering</b> 424/226	<b>Dato</b> 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

**Virksomhet Regulering og byggesak**

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00      Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 47      Bankkonto:



Ingeniør Lindbæk & Svendsen AS

Postboks 124  
1740 Borgenhaugen

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2008/14614-6-123116/2009-TRLJ	424/226	30.11.2009

**Ferdigattest - Parkeringsplass  
Rugdeveien - gnr 424 bnr 226 - Kråkerøy**

**Ferdigattest**

Jf. plan- og bygningsloven § 99

**Delegert vedtak**

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.  
2046/09

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 29.10.09 (jf. SAK kap. IX § 34) for: parkeringsplass

**Adresse: Rugdeveien**  
**Gnr. 424                      Bnr. 226**

**Arbeidets art: Etablering av parkeringsplass**

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i godkjenning av 31.03.09.

Med hilsen



Trine Lise Johnsen  
overingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen  
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: [postmottak@fredrikstad.kommune.no](mailto:postmottak@fredrikstad.kommune.no)  
Telefon: 69 30 60 00                      Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: [www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 25                      Bankkonto:

# Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

## Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 424	Bnr. 226	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse RUGDEVEIEN			Postnr. 1679	Poststed KRAKERØY	

## Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)  
 FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)  
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket  
 Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL. DATO
2096/09	30.11.09

### Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen
<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant		

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 -	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

## Underskrift

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**  
 Foretak / Tiltakshaver  
 Ing Lindbæk & Svendsen AS  
 Dato 28.10.09 Underskrift *Heidi Norgård*  
 Gjentas med blokkbokstaver  
 HEIDI NORGÅRD

© NBR nr. 5167 Juli-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE	5
SAKSNR. 2008/14614	112067/2009
29 OKT. 2009	
HANS	
KAR-68N-A	
424/226 L42	

Side 1 av 1



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. januar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 226 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Rugdeveien 4, 1679 KRÅKERØY

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

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



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	<b>424</b>	Bnr.:	<b>226</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		<b>Rugdeveien 4</b>					

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<b>X</b>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 14.03.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<b>X</b>	Nei:		Sist sjekket/feing, dato: 20.05.2025	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

3533 Rød Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

**Adresse:** Rugdeveien 4 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 147819021  
**Eiendom:** 424 / 226 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 1  
**Tilsyn:** Utført 14.03.2022  
**Hypighet:** Hvert 4. år

**Dato:** 30.01.2026  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:**  
**Avtale nr:** 17956

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

**OBS !**

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



KRAKERØY BYGNINGSRÅD  
28.9.1969. Sak nr. 147.69

OPPDR. GIVER  
FREDRIKSTAD  
OG OMEREN B.B.L.  
RØD, KRAKERØY.

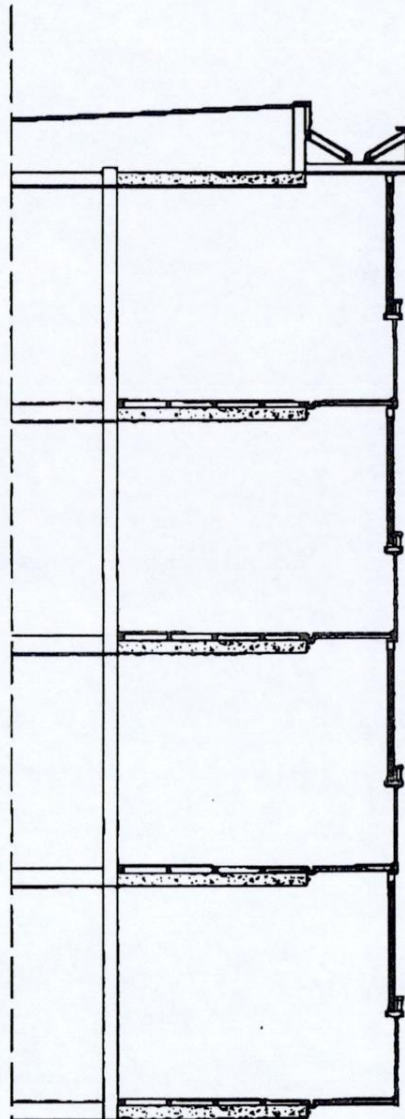
TEGN. TITEL  
UTSNITT AV  
REGUL. PLAN

DREIET BLOKKER 11.10.66

NBBL AS KØBSE OG BYGGELAG  
LANDS FORBUND  
ØSTFOLDVÅG. ARKT. KONT.  
PELLEGT, 61 S. BORG TLF. 54899

MÅL 1:1000  
TEGNET 10.9.66  
SIGN. GS

TEGNET DATO  
TEGN. NR  
6513-B.00



 <b>FREDRIKSTAD KOMMUNE</b> 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	

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

snitt

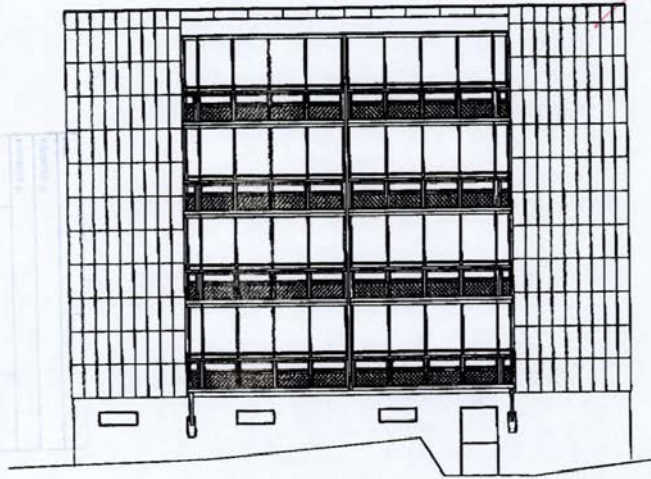
UKURANT MALESTOKK

Red-fredrikstad			
17.10.00	ob	1.58	
snitt		Balkong Consult as	

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG REGULERING	
SAKSNR. ASH/00	BEHANDLINGS DATO 27.11.00

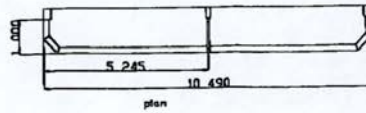


Fasade



Fasader

FASADE MATERIALE IKKE KORREKT



UKORREKT MALESTORRE

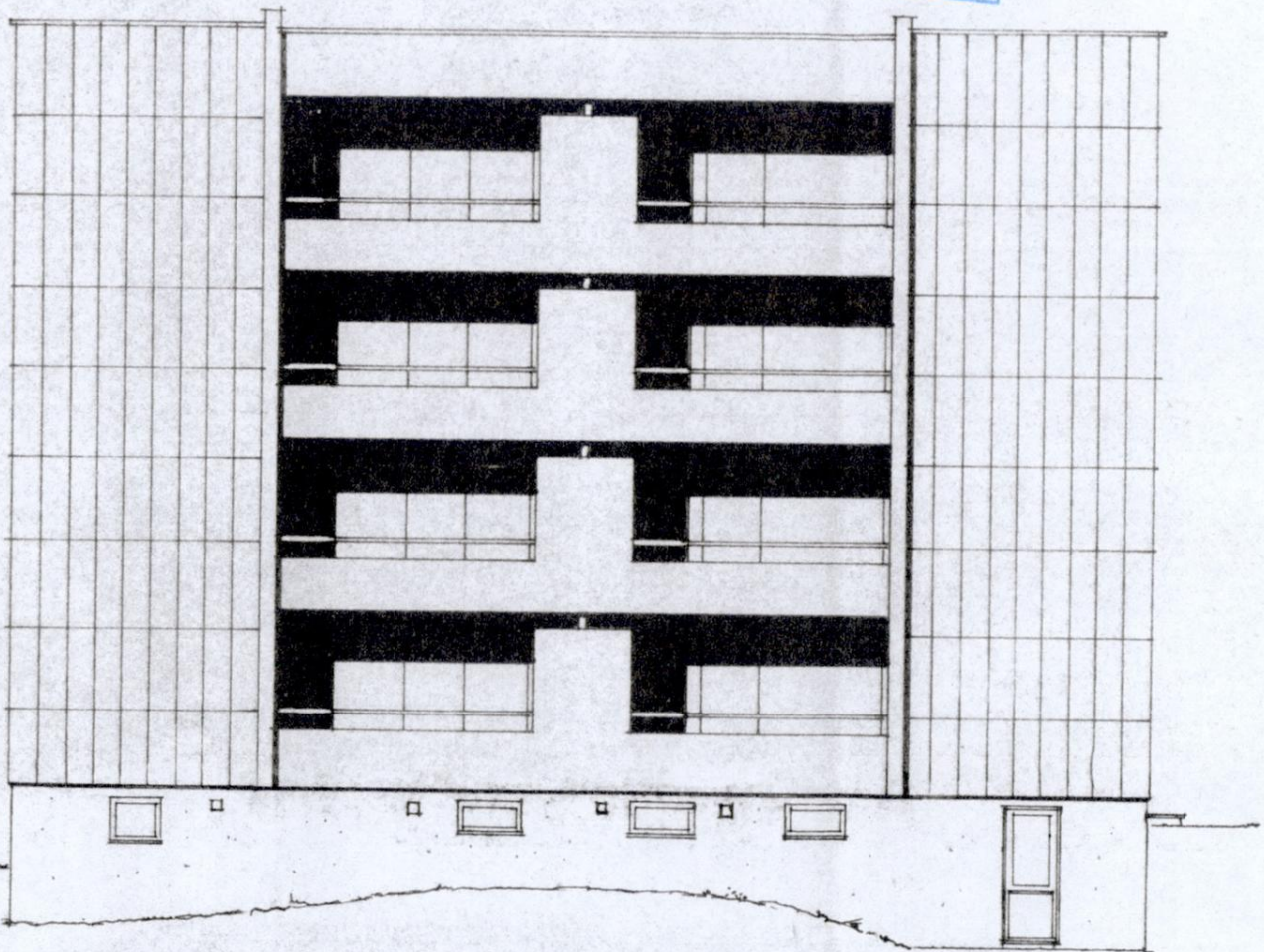
Red-fredrikstad			
7.3885	1000-10	ok	1/00
Balloon Consult as			

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
PLAN OG MILJØSEKSJONEN

 <b>FREDRIKSTAD KOMMUNE</b> 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

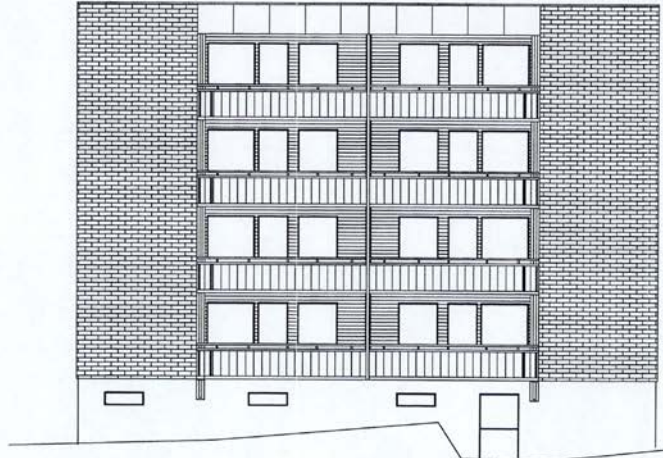
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR.	DOK. NR.	UTGANGS
KASS. NR.	KOP.	
SAKSBEH.	13 JULI 2000	
	ARKIV	<input type="checkbox"/>
	DATO/SIGN	
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	



TIDLIGERE FASADE

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLANS OG BYGGLIG	
BYGNINGSREGLAVDELING	
PROJEKT	15 JULI 2000
ANSØKER	
ANSØKINGSDATO	
BYGNINGSNUMMER	

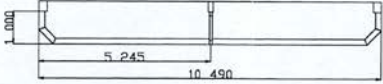


FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLANS OG BYGGLIG	
BYGNINGSREGLAVDELING	
SÅKSIFRA	BEHANDL. DATO
00/1454	27.11.00

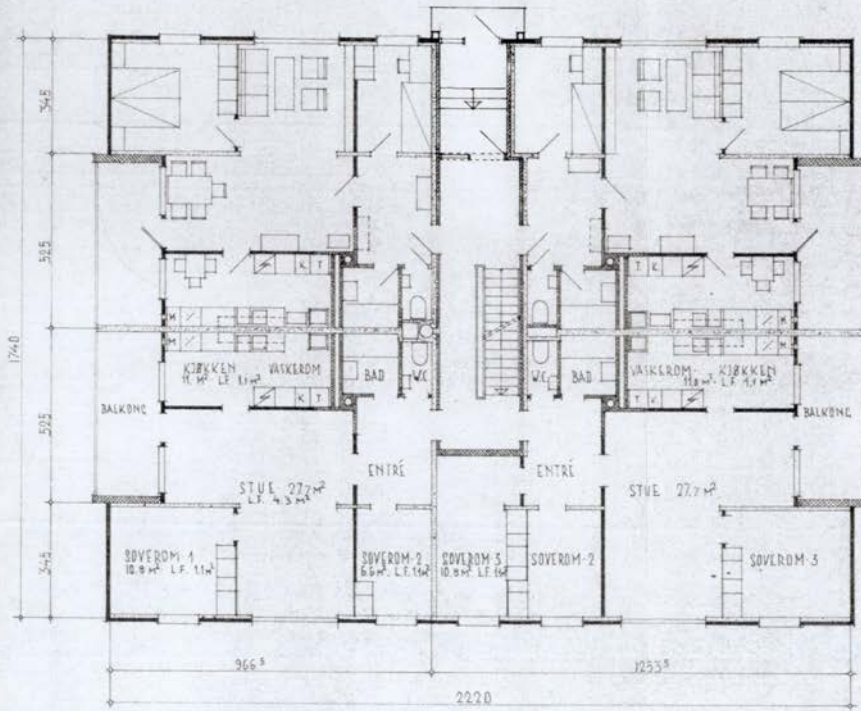
← DET ER TEGL-  
LIGNENDE MATE-  
RIALE I FASADEN  
I DAG. (DIFFERENT SOM  
VIS)

UNGLASSING  
FREMGÅR IKKE.  
OK 14/2-00

Fredrikstad og Omegn Byggesjetteleg



Rød-Fredrikstad	
03.07.2000 F-P-1001	0b
Fasader/plan	
Balkong Consult as	



REGISTRERT	
13 JULI 2000	
TEGNET	
5513-A.03	

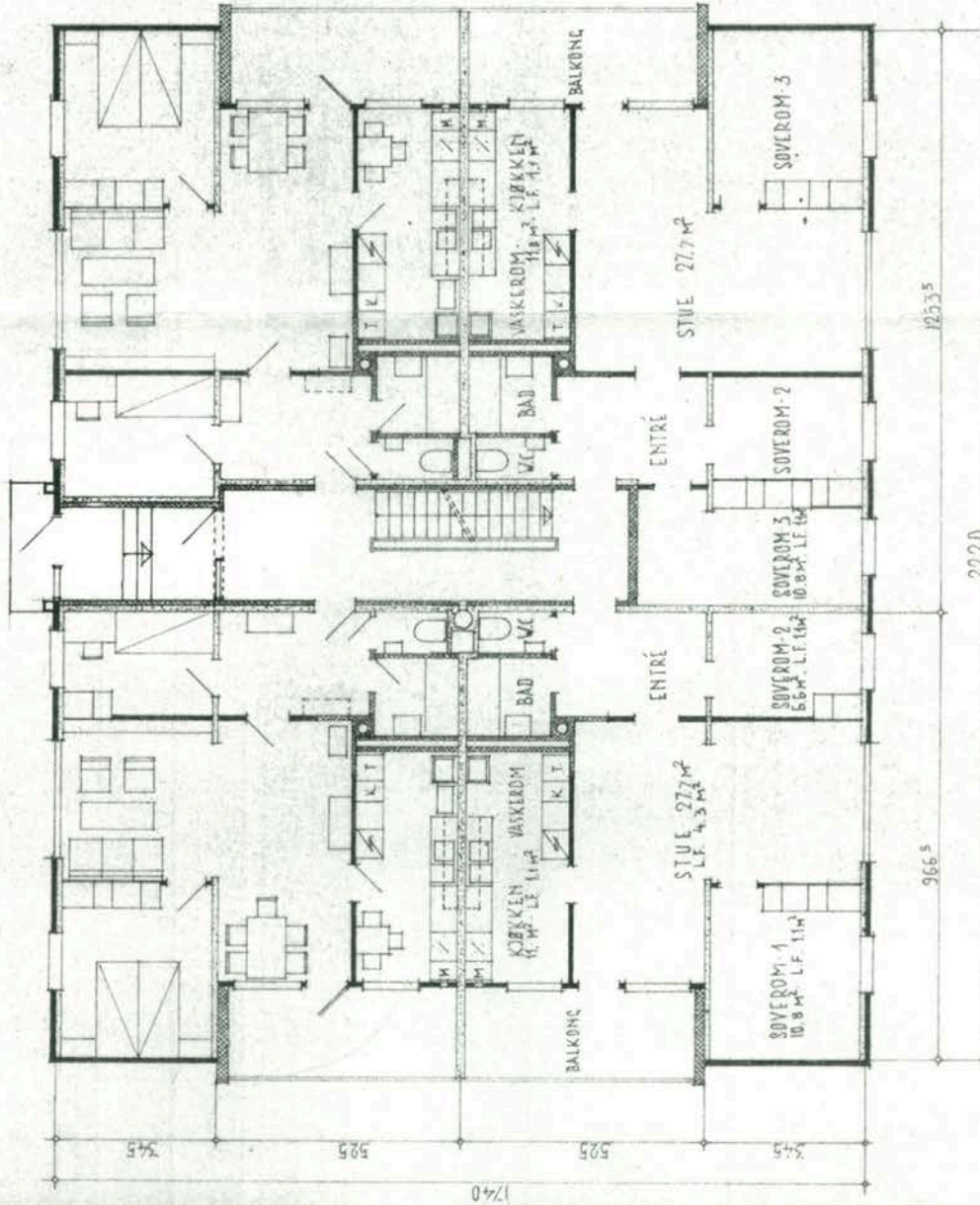
LEIEAREAL:  
 4-ROMS LEILIGHET - 85,3 M<sup>2</sup>  
 3-ROMS " " - 72,5 M<sup>2</sup>

OPPRINNELIG PLANTEGNING

OPPD. GIVER  
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L. BLOKK - A  
 RØD, KRÅKERØY  
 1. ETASJE

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSBYGN. OG REGULERING	
SAKSNR. 09/1454	BEHANDLINGS DATO 27.11.00
TEGN. NR. 5513-A.03	RETTET DATO
MÅL 1:100	TEGNET 26.9.00

03



LEIEAREAL:

4-ROMS LEILIGHET - 85,3 M<sup>2</sup>  
3-ROMS " - - - - - 72,5 M<sup>2</sup>

*CAPPINNELIG PRINTEGNING*

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAKK- OG MÅLSTYRE	BYGN.- OG REGULERING
SAKSNR. 09/1454	BEHANDLINGS-DATO 27.11.00
13 JULI 2000	
UTSTYLLING P. ANSTREKING B	UTSTYLLING D
UTSTYLLING P	UTSTYLLING D
UTSTYLLING B	UTSTYLLING D
UTSTYLLING	UTSTYLLING

OPPD. GIVER	FREDRIKSTAD OG OMLEN B.B.L.	TEGN. TITEL	BLOKK- A
	RØD, KRÅKERØY		1. ETASJE
		MÅL: E:IDD	TEGNET 26.9.00
		RETTET	TEGN. NR. 6513 - A 03
		DATE	

NOBEL L.A. 0.5 7.0 8.0 9.0  
ØSTFOLDVAD. ARKT. KONT. TEGNET 26.9.00  
BILLYST: 61 5.0000 TEL: 548008 SIGN

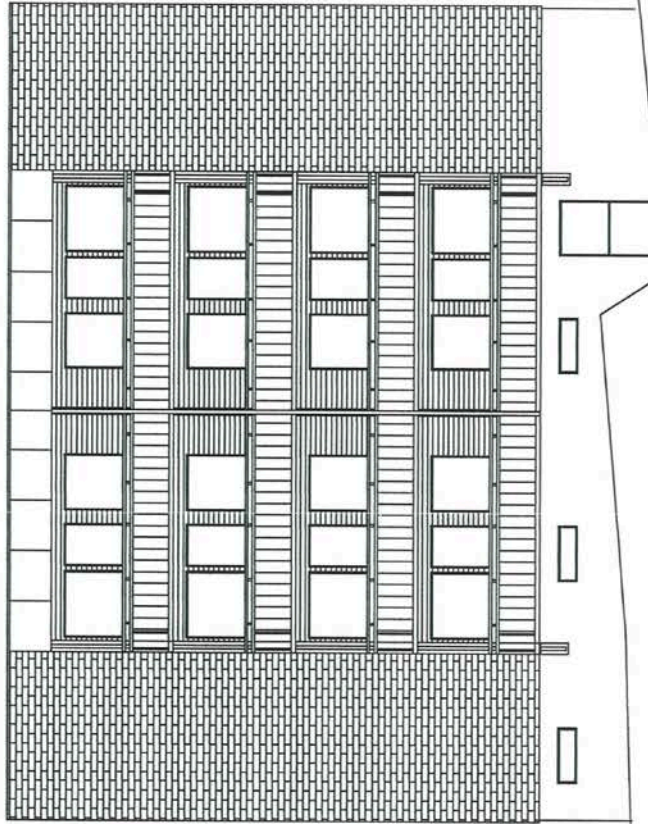
DI

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLANS	10.11.2000
BYGGL. OG REG. ADELING	
SAKS NR.	00/1454
BEHANDL. DATO	27.11.00

FREDRIKSTAD KOMMUNE	PLANS	10.11.2000
BYGGL. OG REG. ADELING	SAKS NR.	00/1454
BEHANDL. DATO		27.11.00

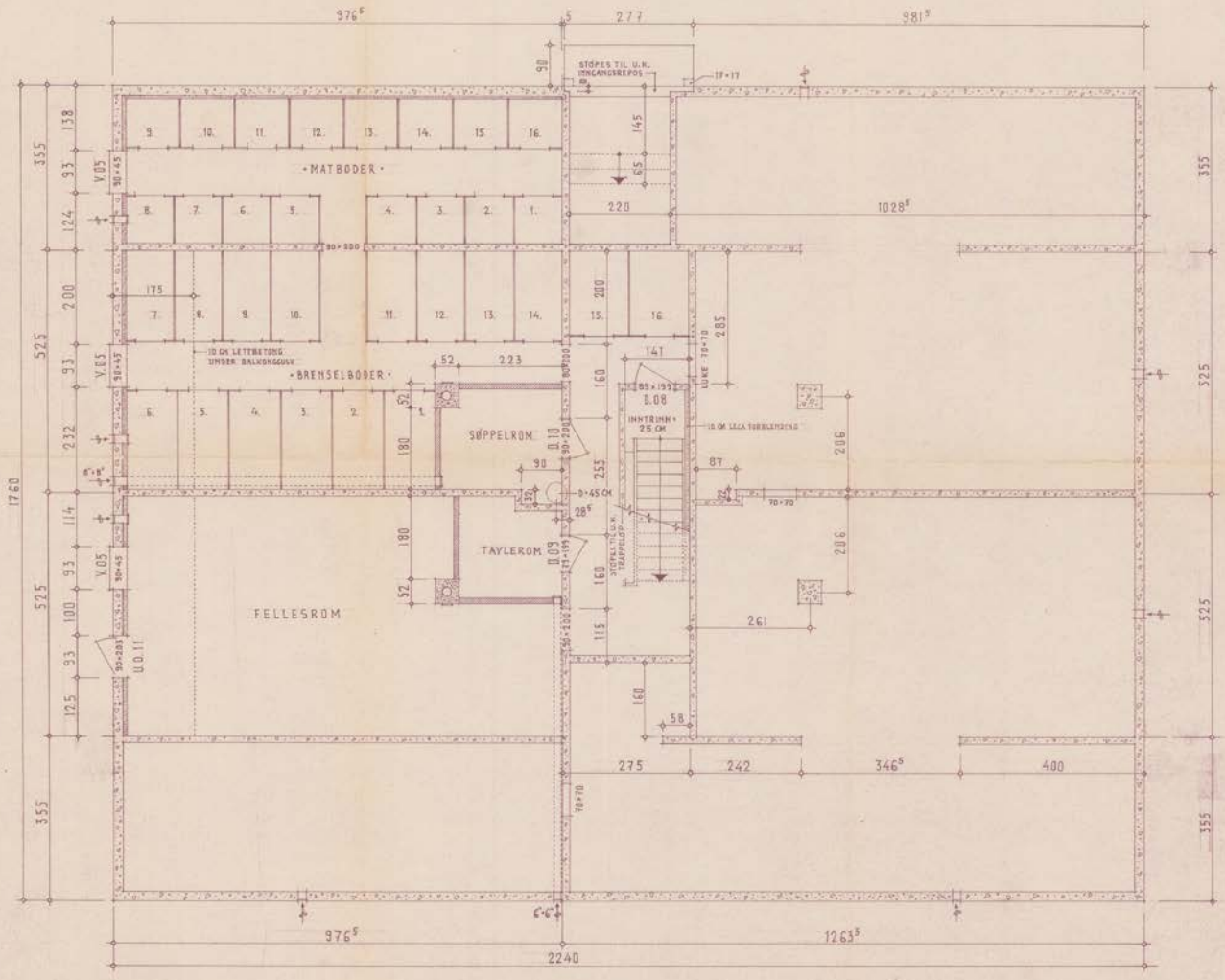
← DET ER TEGL-  
LIGNENDE MATÉ-  
RIALE I FASADEN  
I DAG. (LØSTRENT SOM  
U15)

UNGLASSING  
FREMKOMR IKKE.  
OK 14/2-00



Fredrikstad og Omegn, Boligbygging

Fredrikstad og Omegn, Boligbygging	
Red-Fredrikstad	
03.07.2000	F--P-1001   ab
Skala	1:1000
Fasader/plan	Balkong Consult as



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

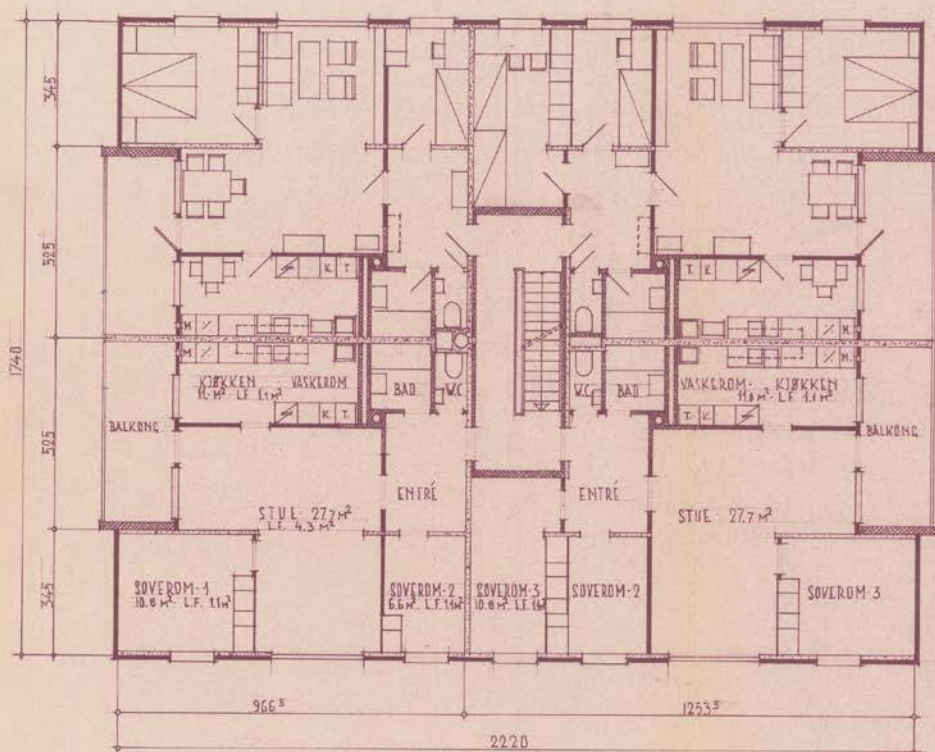
OPPGAVEN  
 FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL  
 RØD - KRÅKERØY

TITTEL  
 BLOKK  
 A. I.

KIELLER

MÅL 1:50  
 DATUM 26.3.1946  
 ØSTFOLDAV. ARKT. KONT.  
 BILDETT AV S. NORD TIL NÆRST

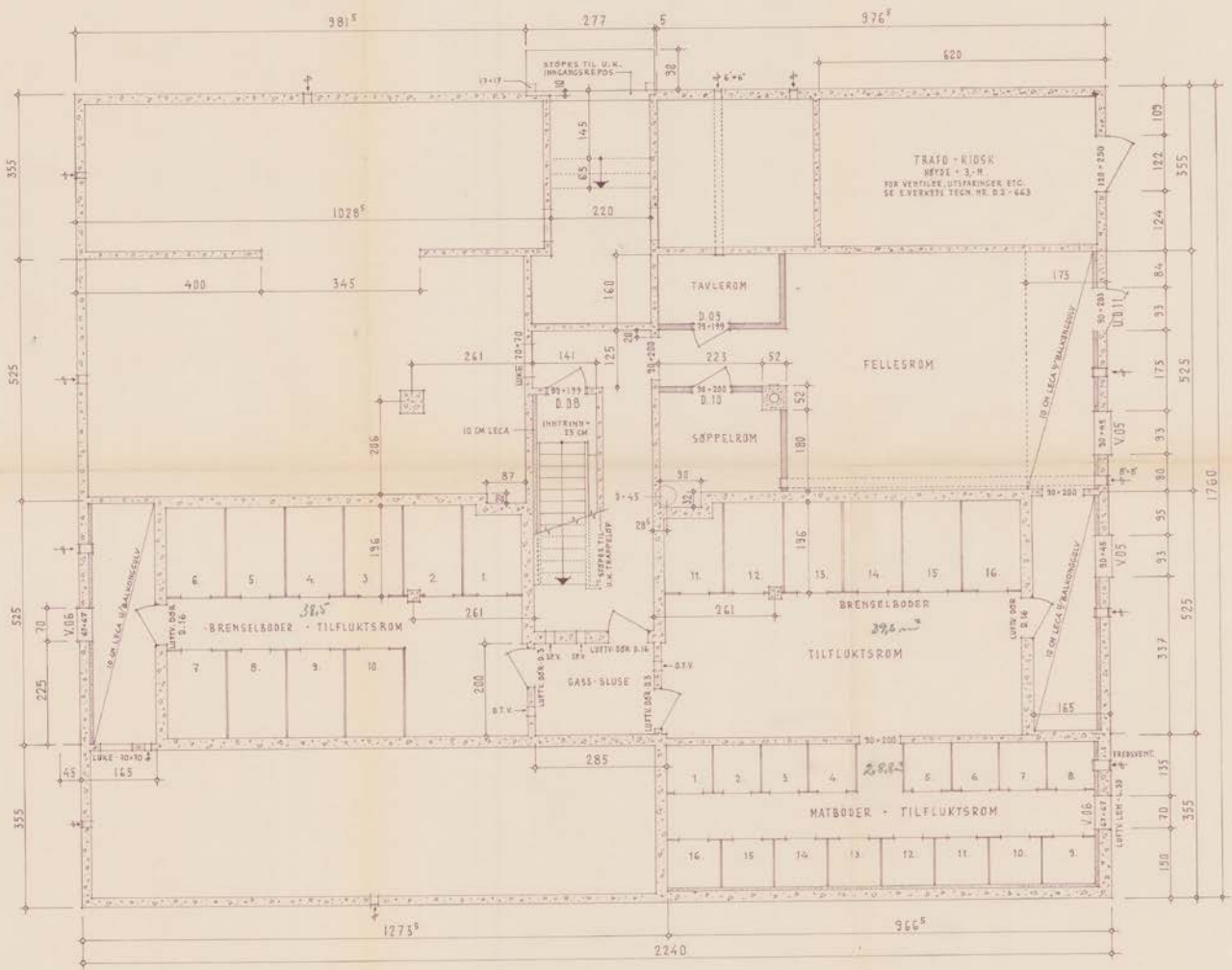
NETT  
 DATO  
 6513-A.06



LEIEAREAL:  
 4-ROMS LEILIGHET - 85,3 M<sup>2</sup>  
 3-ROMS — " — - 72,5 M<sup>2</sup>

Kråkervøy Bygningråd  
 18.7.66 Sak nr. 202/66

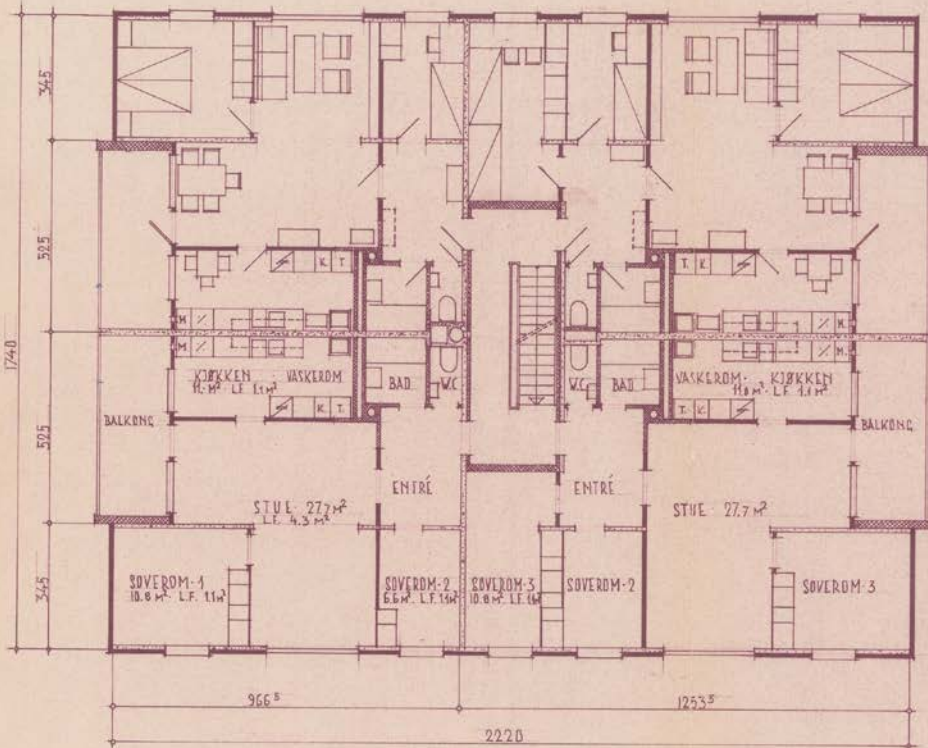
OPDR. GIVER	TEGN. TITEL	RETTET	DATE
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.	BLOKK: A		
RØD, KRÅKERØY	2. ETASJE		
NBBL AL. NORSKE BOLLBYGGELAGS I A N D S T E D E R U M D ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT. PELYGT. 61 S. BORG TLF. 54800	MÅL: 1:100 TEGNET: 26.9.66	TEGN. NR. 6513 - A.04	



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

OPV. STØR  
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.  
 RØD - KRÅKERØY.

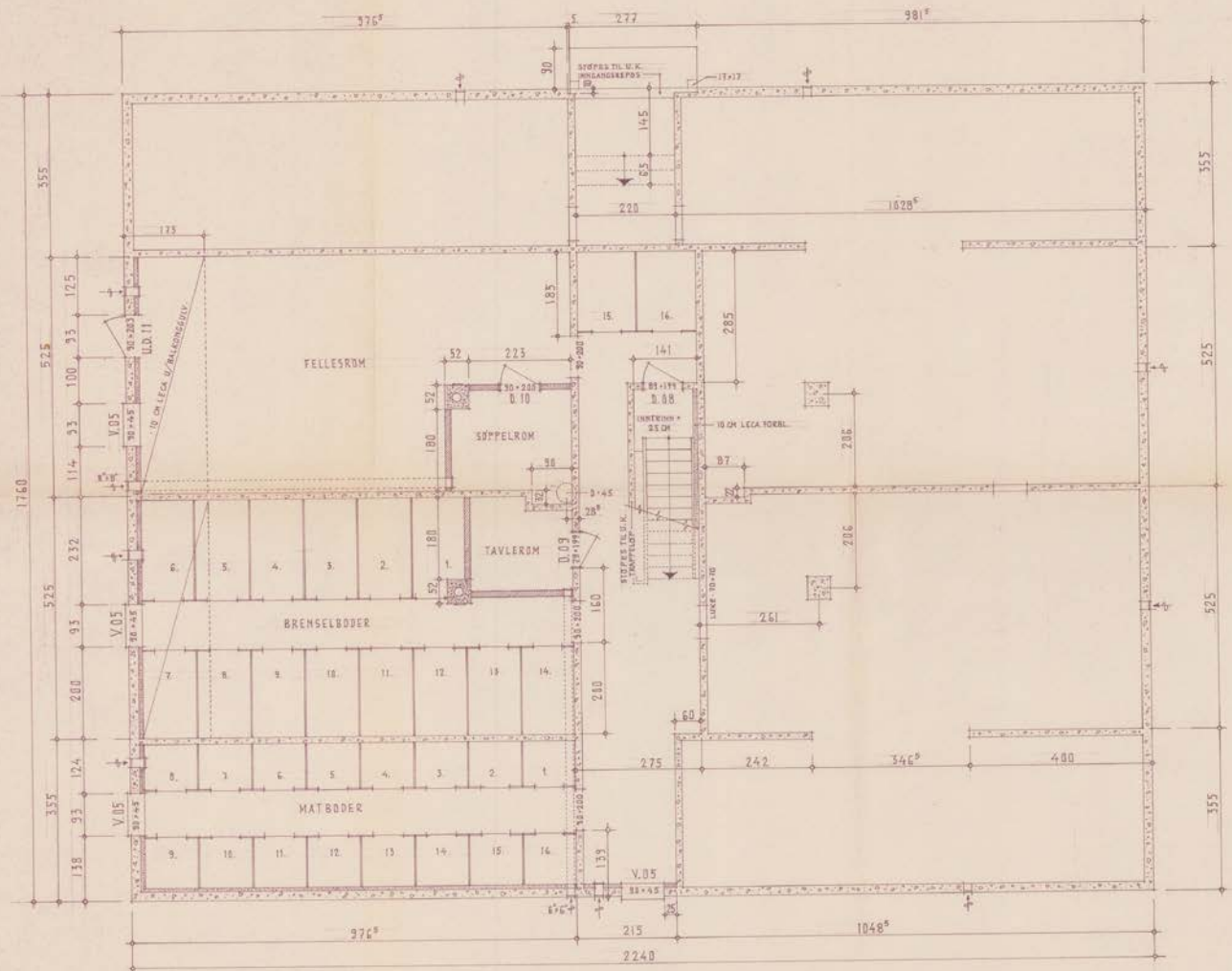
TEK. TITEL  
 BLOKK -  
 A. B  
 INNHOLD  
 TRAFIKBLOKK  
 KJELLER.  
 1:50  
 26. 1944  
 K. 44  
 6513-A.10



LEIEAREAL:  
 4-ROMS LEILIGHET - 85.3 M<sup>2</sup>  
 3-ROMS — " — - 72.5 M<sup>2</sup>

Kråkøy Bygningråd  
 18/10 1966 - Sak nr. 202/66

OPPD. GIVER	TEGN. TITEL		
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.	BLOKK - A		
RØD, KRÅKERØY	2. ETASJE	RETTET	DATE
NBBU A.L. NORSKE BOLLBYGGELAGS LÅNSTIFTELSE	MÅL: 1:100	TEGN. NR.	
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.	TEGNET: 26.9.66	6513 - A.04	
PELLEGT. 61 S. BORG TLF. 54899	SIGN:		



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

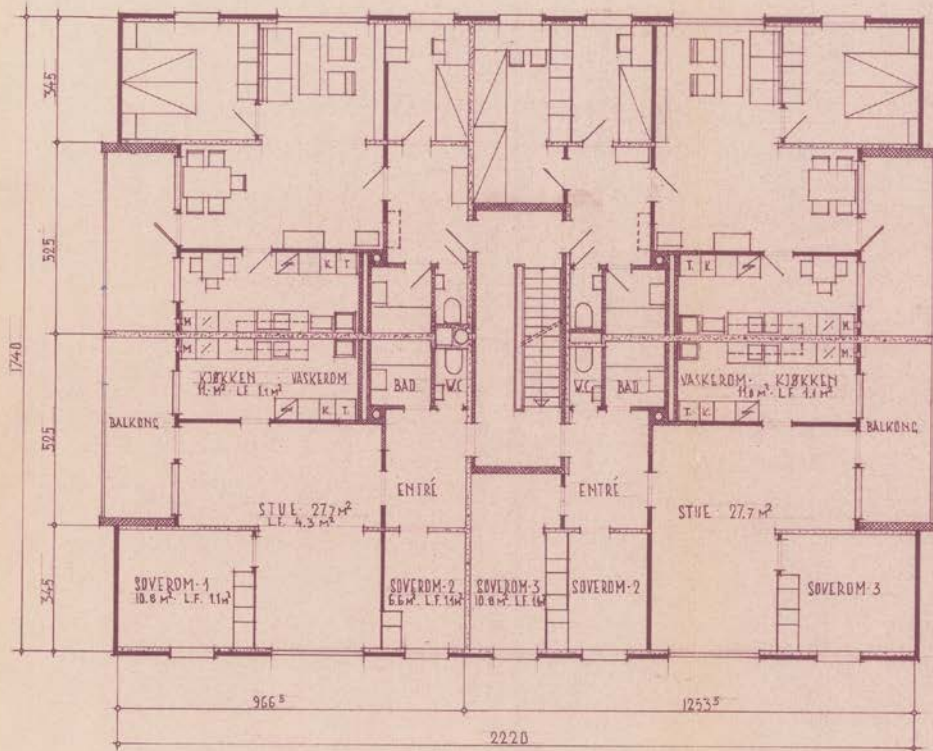
OPDR. GIVER  
 FREDRIKSTAD OG ØMEGN B.B.L.  
 RØD - KRÅKERØY.

TEK. TITEL  
 BLOKK -  
 A. 4.

KIELLER.

MÅL 1:50  
 TEGNET 26.9.1960  
 BYGNET 24.11.1960

TEK. NR. 6513-A.09  
 DATO



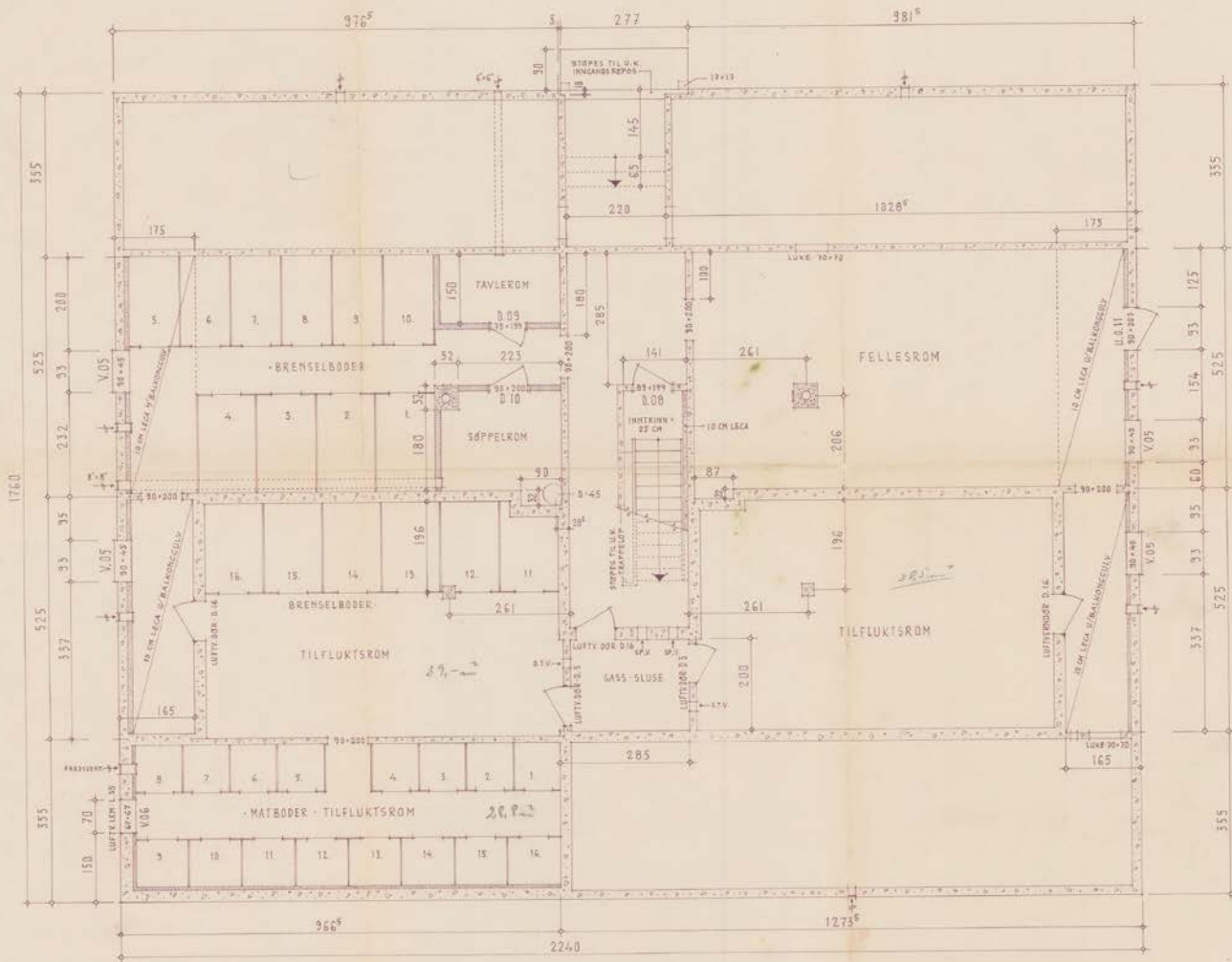
LEIEAREAL:  
 4-ROMS LEILIGHET - 85.3 M<sup>2</sup>  
 3-ROMS — " — - 72.5 M<sup>2</sup>

Krakerøy Bygningråd  
 18/10 1966 - Sak nr. 202/66

OPDR. GIVER  
 FREDRIKSTAD OG ØMEGN B.B.L. BLOKK- A  
 RØD, KRÅKERØY

TEGN. TITEL  
 2. ETASJE

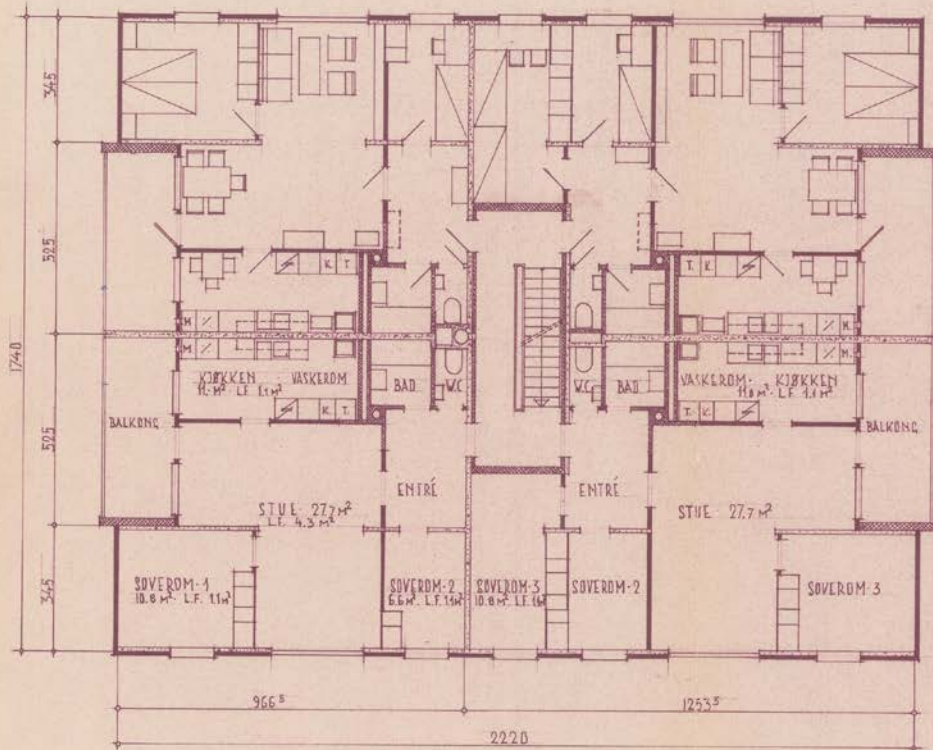
MÅL: 1:100  
 RETTET: \_\_\_\_\_ DATO: \_\_\_\_\_  
 ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT. TEGN. NR. 6513 - A.04  
 PELLYGT. 61 S. BORG TLF. 54890



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

OPDR. 2192  
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.  
 RØD - KRÅKERØY.

TITTEL	BLOKK - A.5
KJELLER	SLOPPEP. A.3
MAÅL	1:50
TRÅK. NR.	
TRÅK. DATO	26-2-1946
TRÅK. K.A.A.	6513-A.08

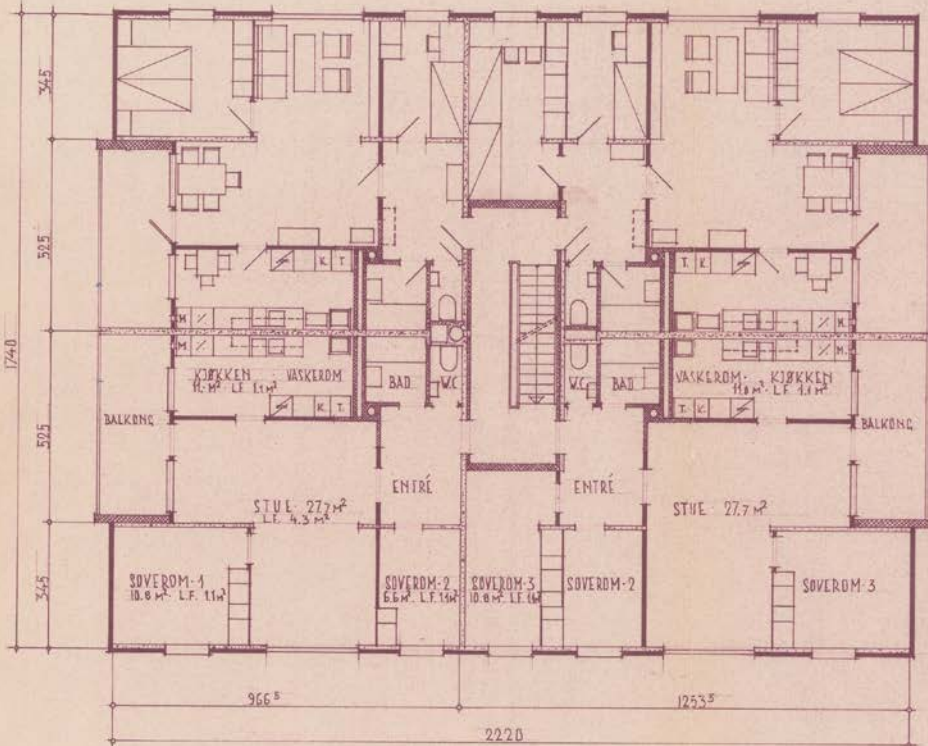


LEIEAREAL:  
 4-ROMS LEILIGHET - 85.3 M<sup>2</sup>  
 3-ROMS — " — - 72.5 M<sup>2</sup>

Kråkøy Bygningråd  
 18/10 1966. Sak nr. 202/66

OPPD. GIVER	TEGN. TITEL	RETTET	DATE
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.	BLOKK: A		
RØD, KRÅKERØY	2. ETASJE		
NBBL AL. NORSKE BOLLBYGGELAGS I A N D S T E D E R U M Ø ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT. PELLEGT. 61 S. BORG TLF. 54899	MÅL: 1:100 TEGNET: 26.9.66	TEGN. NR. 6513 - A.04	





LEIEAREAL:  
 4-ROMS LEILIGHET - 85,3 M<sup>2</sup>  
 3-ROMS — " — - 72,5 M<sup>2</sup>

Kråkøy Bygningråd  
 18/10 1966 - Sak nr. 202/66

OPPD. GIVER	TEGN. TITEL		
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.	BLOKK - A		
RØD, KRÅKERØY	2. ETASJE	RETTE	DATE
NBBL AT. NORSKE BOLLBYGGELAGS I AKRSTAD OG RUM ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT. PELLEYGT. 61 S. BORG TLF. 54899	MÅL: 1:100 TEGNET: 26.9.66	TEGN. NR.	
	SIGN	6513 - A.04	





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rugdeveien 4  
1679 KRÅKERØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Ketil Liane

**Telefon:** 950 92 360  
**E-post:** lars-ketil.liane@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre