



aktiv.

Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY

**Lys og romslig 4-romsleilighet |
Moderne bad | Innglasset balkong |
Fyring og v.v inkl**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 513 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 514 350,-
Felleskostn.: Kr 7 514,-
Selger: Ingrid Brækken Melve

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 86/103 kvm
Tomtstr.: 48948.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 424, bnr. 226
Andelsnr.: 103
Oppdragsnr.: 1111250045

Lys og romslig 4-romsleilighet | Moderne bad | Innglasset balkong | Fyring og v.v inkl

Velkommen til Årfuglveien 1! En romslig og gjennomtenkt leilighet på 86 kvm med en stor, innglasset balkong på hele 14 kvm. Her får du tre gode soverom med lyse overflater og gode vindusflater, et kjøkken med plass til spisebord og et bad fra 2019 med varmekabler, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir hyggelig utsyn mot grøntarealer. Fra stuen har du utgang til balkongen som fungerer som et ekstra oppholdsrom – perfekt for avslapning eller sosiale sammenkomster. Planløsningen gir fleksibilitet til barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. Her bor du i et veletablert og rolig boligområde med kort vei til dagligvare, barnehager, skoler, kollektivtransport og flotte turområder. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	56
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 103 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 86 m² Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/
kjøkken

BRA-b: 14 m² Innglasset balkong

Boder i fellesareal

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 1 m² Bod 1 i fellesareal

BRA-e: 2 m² Bod 2 i fellesareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

48948.3 m²

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

Årfuglveien 1 har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde som kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Området er kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø, og byr på kort gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser som tar deg raskt til Fredrikstad sentrum. For den aktive finnes flotte turmuligheter og grøntområder i

umiddelbar nærhet – perfekt for søndagsturer, joggeturer eller sykling. På få minutter kan du nå handelstilbud, helsetjenester og fritidsaktiviteter, samtidig som du bor tilbaketrukket fra byens støy. Her får du en unik kombinasjon av praktisk hverdag og rekreasjon, noe som gjør Årfuglveien til et attraktivt område for både barnefamilier og voksne som ønsker en lettstelt bolig i rolige omgivelser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk antatt fundamentert til fjell. Fasaden er utvendig forblendet med teglstein. Etasjeskillere av betong. flatt tak antatt tekket med papp eller folie. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17.09.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: En løs flis under vaskemaskin/tørketrommel. I følge tilstandsrapport da jeg kjøpte (2024) er det sprekk i fug et sted i dussjona, men jeg har ikke selv sett dette, eller fått gjort noe med det.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: - Ja, badet er pusset opp i 2019 i regi av borettslaget. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, full renovasjon i 2019 av borettslaget.

Arbeid utført av: Gjennom borettslaget

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: - Ja, det ble byttet.

2.2: Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, gjennom borettslaget.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Jeg fikk installert kurser til vaskemaskin og tørketrommel på badet høst 2024.

Arbeid utført av: Odin elektro.

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er opplegg for lading i regi av borettslaget, men har ikke privat.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget: -2021-2021 Oppsett av gjerde Årfuglveien 4 og ny støttemur i lekepark. Helminsen. - 2021-2021 Rehabilitering tak Rugdeveien 1. Thorbjørn Lemtun. - 2021-2021 Sluttoppgjør våtromsrehabilitering. AF Gruppen. - 2021-2021 Vannlekkasje - lekk hovedledning. Fredrikstad Rør. - 2019 - 2020 Våtromsrehabilitering Ferdigstilles mars 2020. AF gruppen og OPAS prosjektering. - 2019 - 2020 Piperehabilitering 2019 - Saxvik Peis og Pipe AS - 2015 - 2015 Taktekking Tekking med PVC-takbelegg - 2015 - 2015 Porttelefon Oppgradert porttelefon - 2014 - 2014 Maling Vegger i alle trappeoppganger - 2014 - 2014 Nytt låssystem El-avlåsning m/tidsur - 2013 - 2013 Gulvbelegg og gulvlister Belistet og malt alle mellomdører - 2011 - 2012 Vinduer og balkongdører Rehabilitering av vinduer og balkongdøre.

Arbeid utført av: i regi av borettslaget.

Tilleggs kommentar: Flyttet vaskemaskin og tørketrommel til badet. Forrige eier hadde opplegg for dette på kjøkkenet. Det er derfor noen synlige rør etc i hjørnet på kjøkkenet. Forrige eier hadde installert opplegg for Philips Hue lyssystem i hele leiligheten. Jeg tok ikke i bruk dette, og fikk satt opp egne lamper utenfor dette systemet. Ny eier kan overta alle Phillips Hue-lamper og utstyr hvis det er ønskelig.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon

Innhold

2.etg: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken

Standard

Stue

Leilighetens stue er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en behagelig atmosfære. Den romslige utformingen gir god plass til både sofagruppe, spisestue og tv-møbler, og gjør stuen til et naturlig samlingspunkt for familie og venner. Fra stuen er det direkte utgang til en stor, innglasset balkong på hele 14 kvm – et lunt og anvendelig uterom som kan brukes store deler av året. Her kan du nyte hyggelig utsyn mot grønne omgivelser og et stille nabolag.

Kjøkken

Kjøkkenet har en praktisk og oversiktlig planløsning med godt med skap- og benkeplass som gir en effektiv arbeidsflyt under matlagingen. Innredningen har et klassisk uttrykk med lyse fronter som står i stil til resten av leiligheten. Her er det også god plass til et spisebord ved vinduet – perfekt for uformelle måltider eller en kopp kaffe med utsikt mot uteområdet. Det store arealet gjør kjøkkenet til et naturlig samlingssted i hverdagen.

Soverom

Leiligheten tilbyr tre gode soverom, alle med lyse overflater som skaper et friskt og innbydende preg. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning etter behov. De to øvrige rommene kan enkelt brukes som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom – fleksibiliteten her gir deg mange muligheter til å tilpasse etter egen livssituasjon. Alle soverommene har gode vindusflater som gir naturlig lys og en trivelig atmosfære.

Bad

Baderommet ble oppgradert i 2019 og fremstår moderne og funksjonelt med tidløse materialvalg. Flislagte gulv med varmekabler gir lun komfort, mens servantinnredning, toalett og dusjhjørne sørger for en praktisk og komplett løsning. Opplegg for vaskemaskin gjør at du enkelt kan håndtere klesvasken hjemme. Badet har en utforming som passer både familier og par, og gir et godt utgangspunkt for egen stil og innredning.

Balkong

Den store innglassede balkongen på hele 14 kvm er en av leilighetens store kvaliteter. Her får du et lunt og skjermet uterom du kan bruke nesten hele året – perfekt for å nyte morgenkaffen, dyrke planter eller invitere til en rolig stund etter jobb. Den hyggelige utsikten mot nabolaget og grøntarealene utenfor gir et rolig og avslappende preg.

Oppsummering

Årfuglveien 1 gir deg en gjennomtenkt og romslig 4-roms leilighet på 86 kvm med tre soverom, moderne bad fra 2019 og en stor innglasset balkong på 14 kvm. Leiligheten kombinerer en praktisk planløsning med gode oppholdsrom og hyggelig utsyn. Her får

du fleksible løsninger, romslige arealer og en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde – samtidig som du har kort vei til butikker, skoler, kollektivtransport og turområder.

Informasjon fra takstmann

- Innvendig: På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av malt mdf panel og fliser. I tak er det malt mdf panel og slettmalte flater
- Våtrom: Bad/vaskerom fra 2019. Rommet har innredning med nedfeltservant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2013. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
- Tekniske installasjoner: Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Avløpsrør av plast. Sikringsskap med automatsikringer.
- Varmekilder: Varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

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.

Forhold som har fått TG2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre. Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2011. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av malt mdf panel og fliser. I tak er det malt mdf panel og slettmalte flater. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Overflater er generelt pene, dog er det enkelte avvik utover normal slitasjegrad. Stedvis noen glipper mellom laminatbord.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk

videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
-Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare avvik:

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales

Følgende forhold har fått TGIU

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong. Ikke mulig å vurdere konstruksjonen (foreta skjevhetmåling/sjekke knirk) grunnet lagret innbo/møbler etc. på befaringsdagen.

-Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Styret opplyser om parkering deles ut etter venteliste. Styret opplyser også at de har ledige utendørsparkering for El-bil.

Ellers regler etter gjeldene bestemmelser.

Borettslaget har inngått avtale med <https://elaway.io/no> for levering og drifting av ladestasjonen som er opprettet. Det er klargjort for 38 ladeplasser. Ta kontakt med styret.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

78963171

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Stor lampe i taket i stua ikke følger med.

Men ny kjøper kan overta følgende uten ekstra pris, hvis ønskelig:

- Køyeseng med innebygget skrivebord på det minste barnerom. Knappt brukt, og er bygget inn i rommet.
- Phillips Hue-lamper og utstyr etter forrige eier samt alle de andre lampene som henger der.
- Skap på største barnerom.

For ekstra pris: Vaskemaskin og tørketrommel som står på badet. Kjøpt nytt i 2024. konferer med megler.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info 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 m². 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.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 883 765

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 535 060

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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 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, forretningsførerhonorar , kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forsikringer, festeavgift, energi og fyring og TV-anlegg /bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 514

Andel Fellesgjeld

Kr 513 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2025

Andel fellesformue

Kr 33 192

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

RØD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

948763575

Andelsnummer

103

Om borettslaget

Noen av styrets planer for 2025-2026

- Skifte branndører i kjellere i alle blokker
- Bestille tilstandsrapport for hele bygningsmassen til borettslaget, trengs for å planlegge prioriteringsrekkefølge på vedlikeholdstiltak
- For å møte EUs nye regelverk om energieffektive boliger, bestiller vi en ENOVA-kartlegging av hvilke energitiltak som på sikt må gjennomføres. (50% av kartleggings-kostnadene dekkes av Obos miljøtilskudd og øvrige 50% dekkes av ENOVA, mao. borettslaget får ingen kostnader knyttet til dette).
- Innhente tilbud på felles brannvarslingssystem for alle blokkene og stemme over dette på GF i 2026. R1 a, b og c har et slikt system allerede.
- Vurdere å skifte tak på garasjeanlegget
- Vurdere utendørs utbedring/maling i Rugdeveien 1 a, b og c

Styrets år 2024-2025 Styret har styremøter ca. hver fjerde uke og i det 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 og få montert en slik bryter i hver blokk.
- Vi ble anbefalt å byte 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 naboeiendommer. Vi har siden jobbet med å få kartlagt om denne bruken er avtalt med

boretslaget, noe det viser seg ikke å være. I høst gav vi en midlertidig bruksret til en av nabo-eiendommene, denne bruksreten 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 boretslaget.

- Alle leiligheter har blitt merket med riktig andelsnummer/leilighetsnummer på inngangsdør til egen leilighet.

- Anskaffet strømaskin til boretslagets ATV. Noen av styrets planer for 2025-2026 · Skifte branndører i kjellere i alle blokker.

- Bestille tilstandsrapport for hele bygningsmassen til boretslaget, 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. boretslaget får ingen kostnader knyttet til dette). 6 av 22.

- 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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: HUS601-1146883010

Restsaldo:4.493.283 ,-

Flytende rente: 4,64%

Kapitalkostnader for andelen :473 ,-

Restløpetid: 7 år 3 mnd.

Andel restsaldo: 34.241,-

Lånenummer: OBBK02-98207835307

Restsaldo: 62.795.984,-

Flytende rente: 5,59%

Kapitalkostnader for andelen: 2.711,-

Restløpetid: 29 år 7mnd.

Andel restsaldo: 478.601,-

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

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

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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. 103 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 INNLØSNINGSRETT

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 INNLØSNINGSRETT

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

01.01.2020 - Dokumentnr: 154773 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:424 Bnr:226

01.01.2024 - Dokumentnr: 861056 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:424 Bnr:226

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse datert 19.02.1968. Og gjelder for bruken av leilighetene. Med følgende bemerkninger:

Takene i stue og kjøkken må utføres håndverksmessig. Disse er i noen av leilighetene tildels direkte stygge. Videre er veggene i noen av rommene, bad og wc mindre pene

og må rettes på. Veien frem til bygget og biloppstillingsplassene settes i endelig stand senest når feltet forøvrig er utbygd. De øvrige gjenstående arbeider i forbindelse med bygget må utføres innen rimelig tid. Datert 15.02.1968.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 140 stk. bad. Utskiftning av ventilasjon og vann- og avløpsledninger i tilknytning til våtrom. Datert 26.03.2020.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein 32 stk, adresse Rugdeveien 2. Datert 04.05.2020.

Vi har mottatt tegninger fra kommunen vedrørende Blokk A, Kommunen kunne ikke bekrefte at Blokk a gjaldt dette bygget. Men leiligheten er i delvis samsvar med de tegningene som er mottatt, med følgende avvik:

Følgende avvik er registrert:

-Vegg mot WC har blitt slått ned. Dermed er det et stort baderom.

-Vaskerom på kjøkken er borte, det er nå bare kjøkken. Vaskemaskin står oppført på bad.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.02.1968.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Gjeldende bestemmelser og formål: 1001 bebyggelse og anlegg.

Godkjent/vedtatt: 15 juni 2023.

Reguleringsplan: 28 Mellom Rød skole - Kråkerøy Verk. (Delvis opph.K27 og K51) og 136 Nordre del av Rødområdet.

Formål/Hensynssone:

110 - Boliger

113 - Blokkbebyggelse

120 - Forretning

210 - Jord- og skogbruk

310 - Kjørevei
110 - Boliger
113 - Blokkbebyggelse
120 - Forretning
210 - Jord- og skogbruk
310 - Kjørevei

Godkjent/Vedtatt: 03.03.1966

Godkjent/vedtatt: 25.02.1981

§ 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.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire

Eiendommen ligger i støysone fra Vei. Med gul støysone.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

513 000 (Andel av fellesgjeld)

3 513 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 514 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 522 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 525 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Fotograf
3 250 Garantipremie/inneståelse
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
3 950 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 385 Eierskiftegebyr
7 981 Gebyr utlysning forkjøpsrett
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 121 921

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 29.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

Ansvarlig megler bistår av

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

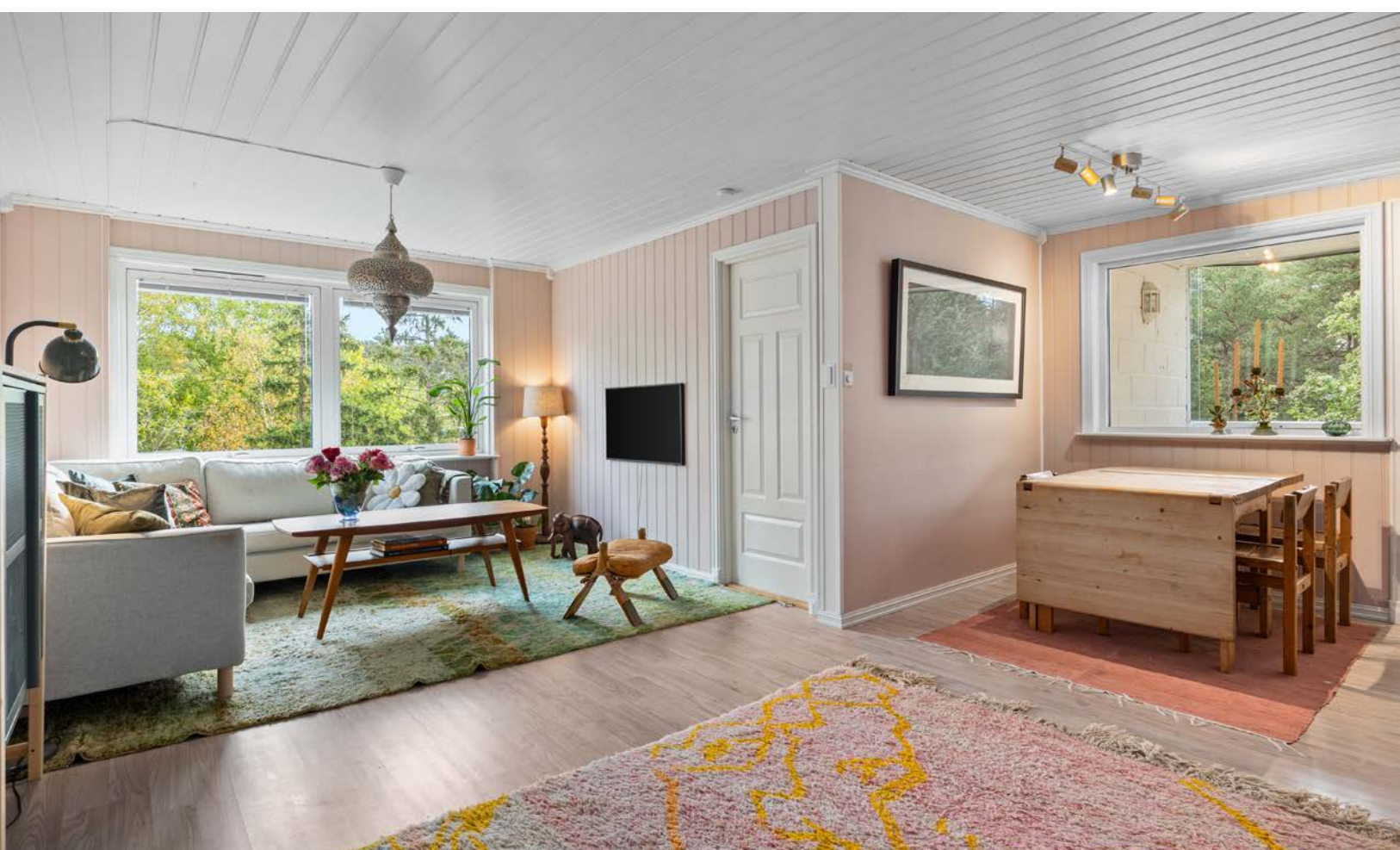
Salgsoppgavedato

22.10.2025

















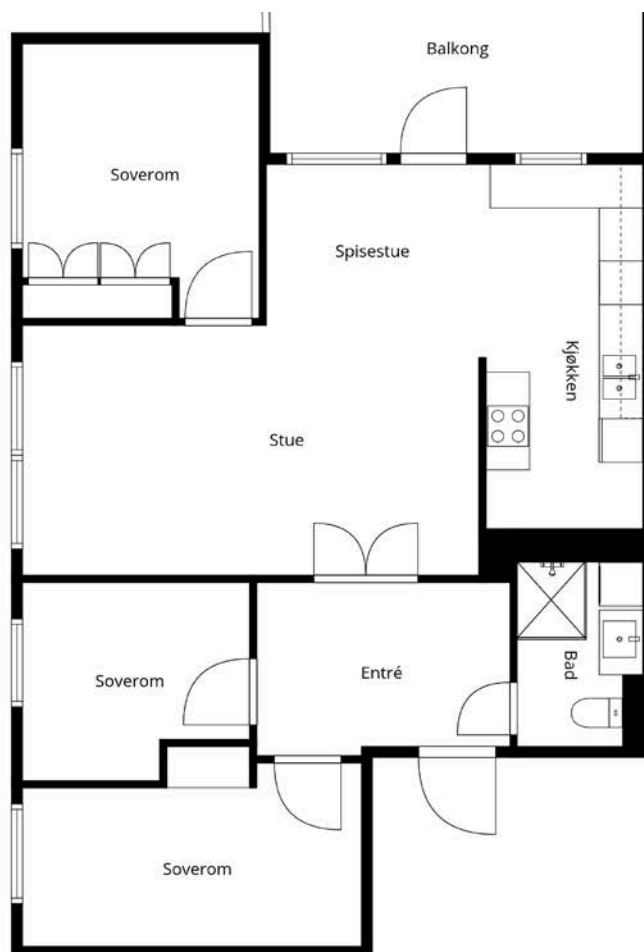












Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 424, bnr. 226



Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 13784-4101

Referansenummer: VZ4044

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1969.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer 2 boder i felles kjeller på hhv. 1 og 2 kvm.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1969

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av malt mdf panel og fliser.
I tak er det malt mdf panel og slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2019. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

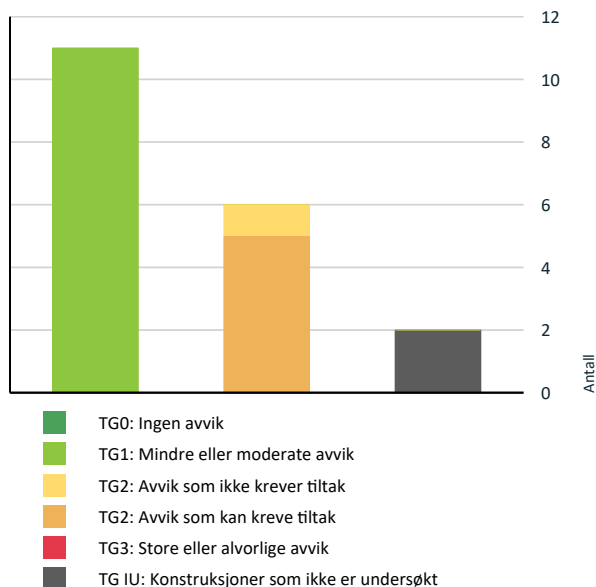
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

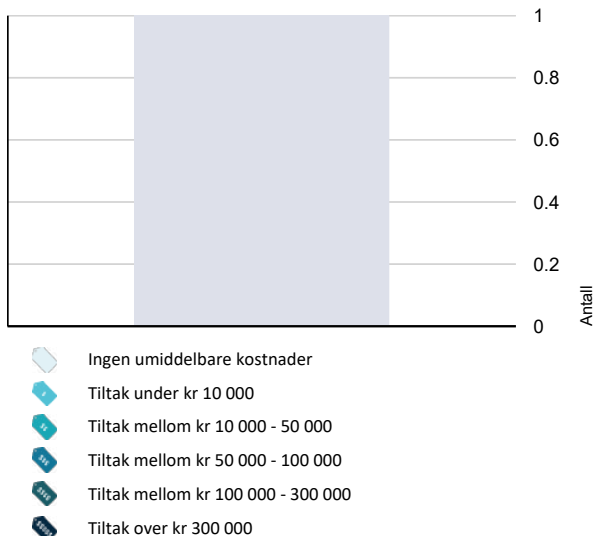
Det er antatt utført enkelte endringer opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2011.



1 TG 2 Dører

Ytterdør i tre.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår/merker på dørbånd til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til innglasset balkong på 14 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av malt mdf panel og fliser.
I tak er det malt mdf panel og slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er generelt pene, dog er det enkelte avvik utover normal slitasjegrade. Stedvis noen glipper mellom laminatbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

1 TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Ikke mulig å vurdere konstruksjonen (foreta skjevhetmåling/sjekke knirk) grunnet lagret innbo/møbler etc. på befaringsdagen.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2019 i regi av borettslaget som et felles prosjekt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist. Fallforhold 1:100 er oppfylt i henhold til TEK 17.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. 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 Eier har kort botid og el-installasjoner er utført før nåværende eier kjøpte boligen. Det anbefales derfor en el-kontroll på et generelt grunnlag.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

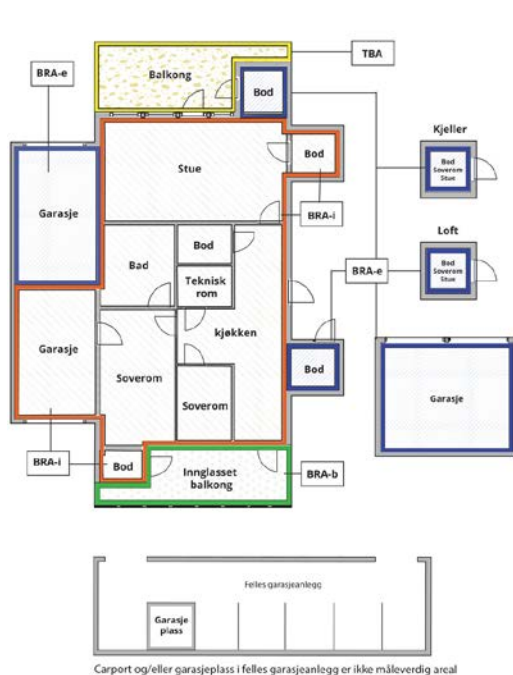
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	86		14	100	
Bod 1 i fellesareal		2		2	
Bod 2 i fellesareal		1		1	
SUM	86	3	14		
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Bod 1 i fellesareal		Bod	
Bod 2 i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er antatt utført enkelte endringer opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplegg for vaskemaskin er etablert på bad/vaskerom.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	86	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Ingrid Brækken Melve	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Årfuglveien 1

Hjemmelshaver

Framfester: Rød Borettslag

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Rød Borettslag	948763575			Ingrid Brækken Melve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

103

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med god beliggenhet på Kråkerøy. Langøya på Kråkerøy er et stille og rolig område med kort vei til mange fasiliteter. Det er sykkelavstand til fine badeområder på Glufsa og Enhuskilen, samt til Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter. Det er også nærhet til skog og mark, med gode turmuligheter. Forøvrig er offentlig transport er lett tilgjengelig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggemåte

Boligblokk antatt fundamentert til fjell. Fasaden er utvendig forblendet med teglstein. Etasjeskillere av betong. flatt tak antatt tekket med papp eller folie. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ4044>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250045	

Selger 1 navn
Ingrid Brækken Melve

Gateadresse	
Årfuglveien 1	

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1679

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 111250045

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse En løs flis under vaskemaskin/tørketrommel. I følge tilstandsrapport da jeg kjøpte (2024) er det sprekk i fug et sted i dussjona, men jeg har ikke selv sett dette, eller fått gjort noe med det.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse - Ja, badet er pusset opp i 2019 i regi av borettslaget. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, full renovasjon i 2019 av borettslaget.

Arbeid utført av Gjennom borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse - Ja, det ble byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Ja, gjennom borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Jeg fikk installert kurser til vaskemaskin og tørketrommel på badet høst 2024

Arbeid utført av Odin elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Det er opplegg for lading i regi av borettslaget, men har ikke privat.

Document reference: 111250045

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget: -2021-2021 Oppsett av gjerde Årfuglveien 4 og ny støttemur i lekepark. Helminsen. - 2021-2021 Rehabilitering tak Rugdeveien 1. Thorbjørn Lemtun. - 2021-2021 Sluttoppgjør våtromsrehabilitering. AF Gruppen. - 2021-2021 Vannlekkasje - lekk hovedledning. Fredrikstad Rør. - 2019 - 2020 Våtromsrehabilitering Ferdigstilles mars 2020. AF gruppen og OPAS prosjektering. - 2019 - 2020 Piperehabilitering 2019 - Saxvik Peis og Pipe AS - 2015 - 2015 Taktekking Tekking med PVC-takbelegg - 2015 - 2015 Porttelefon Oppgradert porttelefon - 2014 - 2014 Maling Vegger i alle trappeoppganger - 2014 - 2014 Nytt låssystem EI-avlåsning m/tidsur - 2013 - 2013 Gulvbelegg og gulvlister Belistet og malt alle mellomdører - 2011 - 2012 Vinduer og balkongdører Rehabilitering av vinduer og balkongdøre

Arbeid utført av

i regi av borettslaget

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Flyttet vaskemaskin og tørketrommel til badetrommet. Forrige eier hadde opplegg for dette på kjøkkenet. Det er derfor noen synlige rør etc i hjørnet på kjøkkenet. Forrige eier hadde installert opplegg for Philips Hue lyssystem i hele leiligheten. Jeg tok ikke i bruk dette, og fikk satt opp egne lamper utenfor dette systemet. Ny eier kan overta alle Phillips Hue-lamper og utstyr hvis det er ønskelig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Brækken Melve	c4504091b938aa7e11ec13 c330aa1fb8cdefd0e6	17.10.2025 11:28:15 UTC	Signer authenticated by One time code

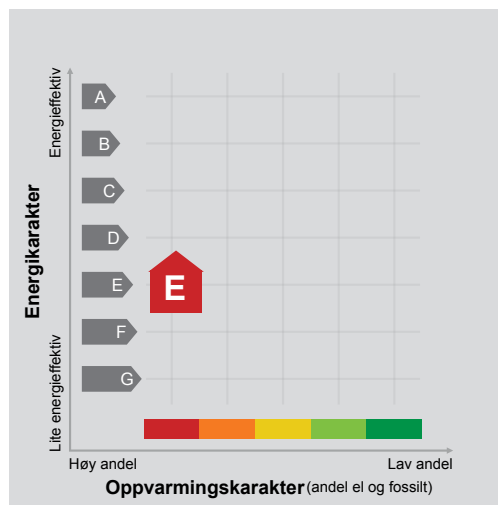
Document reference: 111250045

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

ENERGIATTEST



Adresse	Arfuglveien 1
Postnummer	1679
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147817339
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-103797
Dato	08.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

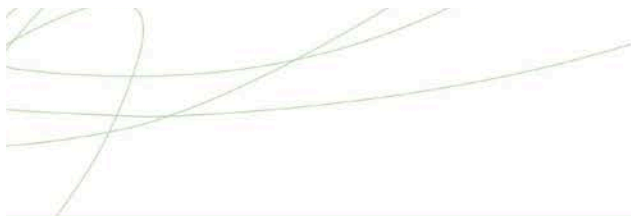
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1965

Bygningsmateriale:

BRA: 86

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Arfuglveien 1	147817339	H0202	0	0	103

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

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

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

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	206 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,26 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	187,8 Wh/(m²·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/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
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/m²
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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
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	18.5.2016

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 889 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	173,13 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	173,13 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 889 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 889 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 889 kWh/år

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

JAL Eiendomsmegling AS
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Andreas Strandli-Halvorsen
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

8432613

3533/103

07.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.04.2025.

Boligselskap: 3533 Rød Borettslag
Organisasjonsnr: 948.763.575
Andelseier: Ingrid Brækken Melve
Leieobjektnr: 103
Adresse: Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY
Andelsnummer: 103
Borettsinnskudd: kr 17.000,—
Hjemmeside: <http://www.rodborettslag.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-1146883010	A	4.493.283,-	7 år 3 md.	2		Flyt	4,64%
* OBBK02-98207835307	A	62.795.984,-	29 år 7 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.514,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
941,-		28.846,-	33.192,-	521.967,-

Festetomt utgjør 5 701 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS601-1146883010	34.241,-	473,-
* OBBK02-98207835307	478.601,-	2.711,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 513.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir 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

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 kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer

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

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

7. Brannvern

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

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

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

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

Ved salg av boligen skal pålagt 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 akuttell:



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 trygdete 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 eiendomsmegler 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

(9) Det er kun lov med kullfiltervifter i borettslaget

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende 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 besluttet 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.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3533
RØD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RØD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i RØD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Rød Borettslag - 2024.pdf

2. 3533 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller til følgende:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Tingelholm Karlsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Johannessen
- Marina Sariberget

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Trine Tingelholm Karlsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per-Olav Øby

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

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

Styrets årsrapport

Styrets år 2024-2025

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

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

I styreåret 2023-2024 har styret hatt fokus på brannforebygging

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

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

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

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

Noen av styrets planer for 2025-2026

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

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



Til generalforsamlingen i Rød Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, 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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Pantstillelse	22	84 652 000	84 652 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.02.2025
Styret i Rød Borettslag

Per-olav Øby/s/ Jon-andreas Seth Johansen/s/ Cecilie Tsesmetsis/s/

Trine Tingelholm Karlsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-39 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 023 932

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 155, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Gnr.424/bnr.226 M. flere

Tomten er festet til Fredrikstad Kommune for stedsevarig fra 1967.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****ATV**

Kostpris	132 000	
Avskrevet tidligere	-22 000	
Avskrevet i år	-8 800	
		101 200

Henger

Tilgang 2013	20 611	
Avskrevet tidligere	-20 610	
		1

Tilgang 2006

Avskrevet tidligere	-19 999	
		1

Stiger

Tilgang 2002	16 570	
Avskrevet tidligere	-16 569	
		1

Lekeapparat

Tilgang 2017	87 970	
Avskrevet tidligere	-68 418	
Avskrevet i år	-9 774	
		9 778

Garasjeanlegg

Tilgang 1967	432 884	
Avskrevet tidligere	-432 883	
		1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020	141 000	
Avskrevet tidligere	-140 999	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		110 983
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-18 574
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning for inntekt fakturert i 2025, tilhørende 2024 (Lyse)	7 472
--	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 472
---	--------------

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2002	-12 520 000	
Nedbetalt tidligere	7 341 298	
Nedbetalt i år	509 531	
		-4 669 171

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-69 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 118 775	
Nedbetalt i år	811 671	
		-63 069 554

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-67 738 725
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 132 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-239 964
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-518
---	-------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 675
-----------------------------------	---------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	33 875 567
TOTALT	33 875 567

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 3533 Selskapsnavn: RØD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RØD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948763575

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Eirik Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører Eirik Karlsen og Anita Simensen protokollvitne

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller til følgende:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trine Tingelholm Karlsen

Følgende stilte til valg:

Trine Tingelholm Karlsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Arild Johannessen

Marina Sariberget

Følgende stilte til valg:

Arild Johannessen

Marina Sariberget

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Trine Tingelholm Karlsen

Følgende stilte til valg:

Trine Tingelholm Karlsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Per-Olav Øby

Følgende stilte til valg:

Per-Olav Øby

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Sofie P. Sjuve

Kari Ringstad

Anita Simensen

Følgende stilte til valg:

Anne Sofie P. Sjuve

Kari Ringstad

Anita Simensen

Møteleder og protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Anita Simensen/s/

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rød Borettslag

Møtedato: 19.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Måkeveien 20 1979 Kråkerøy

Til stede: 27 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Karlsen.

Møtet ble åpnet av Eirik Karlsen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Eirik Karlsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Eirik Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble

Anita Simensen og June Kristin Tuveng foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Vedtektsendring knyttet klausulering av andel nr 135 ihht vedtektene 2-2(2): Klausuleringen av Andel nr 135 frafalles av Fredrikstad kommune.

Saksframstilling:

Saks info fra kommunen: Kommunen har hatt en vurdering ifm en henvendelse fra andelseier av andel 135. Denne andelen er registrert som en av andelene med kommunal tildelingsrett. Kommunen har tatt en vurdering av dette og ønsker at tildelingsretten oppheves. Dette må også gjøres ved en vedtektsendring av punkt 2-2 (2) i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Andel nr 135 fjernes fra vedtektene til Rød borettslag fra paragraf 2-2(2). Ny tekst: 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. Forslaget krever 2/3 flertall da dette krever en vedtektsendring.

Vedtak: Godkjent 28 for, 0 imot

8. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 2 år, ble Per-Olav Øby foreslått.

Vedtak: Godkjent

- B Som styremedlem for 2 år, ble Jon-Andreas Seth Johansen foreslått.

Vedtak: Godkjent

- C Som varamedlem for 1 år, ble Arild Johannessen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Christine Therese Helgesen foreslått.

Vedtak: Godkjent

- D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Trine Tingelholm Karlsen

Varadelegert Cecilie Tsesmetsis

Vedtak: Godkjent

- E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Anita Simensen og Anne Sofie Sjuve

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:49. Protokollen signeres av

Møteleder
Eirik Karlsen/s/

Fører av protokollen
Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne
Anita Simensen/s/

Protokollvitne
Jane K. Tuveng/s/



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Arfuglveien 1 ▼		
Areal:	48948.3 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	16		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 28 Mellom Rød skole - Kråkerøy Verk. (Delvis opph. K27 og K51) 136 Nordre del av Rødområdet	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger 113 - Blokkbebyggelse 120 - Forretning 210 - Jord- og skogbruk 310 - Kjørevei 110 - Boliger 113 - Blokkbebyggelse 120 - Forretning 210 - Jord- og skogbruk 310 - Kjørevei	Godkjent/vedtatt: mars 3, 1966 februar 25, 1981
Reguleringsbestemmelser: Regbest28_130.pdf Regbest136_120.pdf		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-424/226, Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	01.04.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.03.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

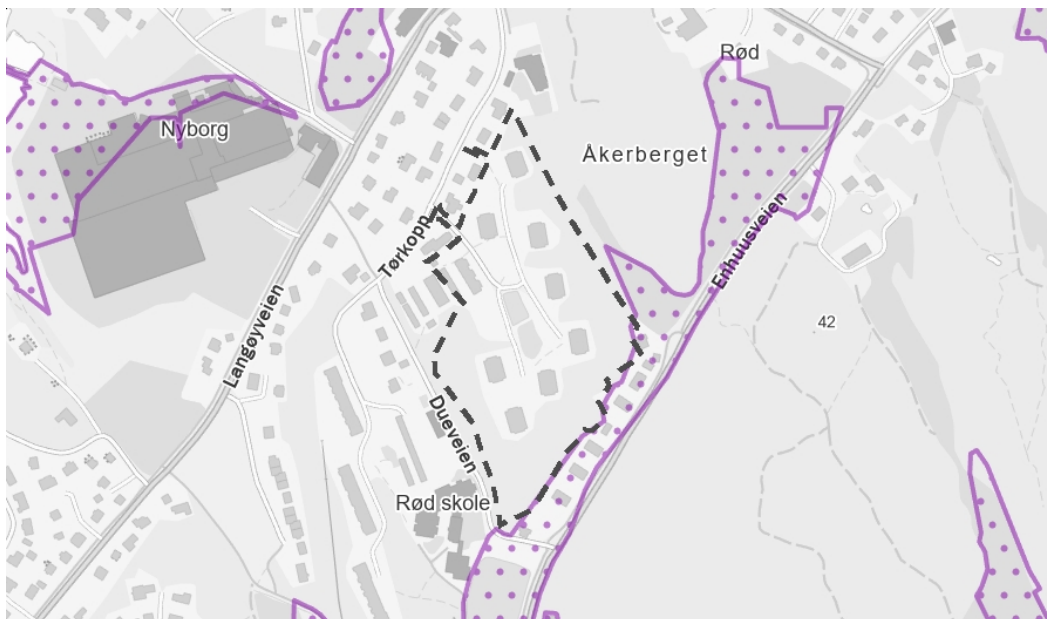
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.19 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3 km
Flomfaresoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	31.03.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.03.2025	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	04.04.2025	Ikke funnet	102.8 km
Stormflo	31.03.2025	Ikke funnet	0.08 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 01.04.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

31.03.2025

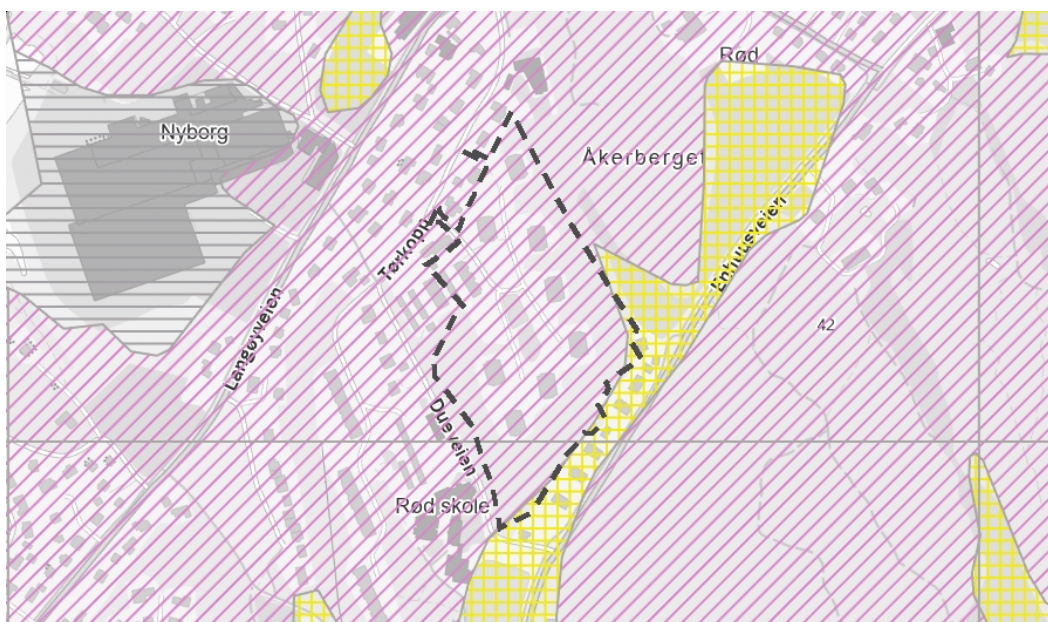
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

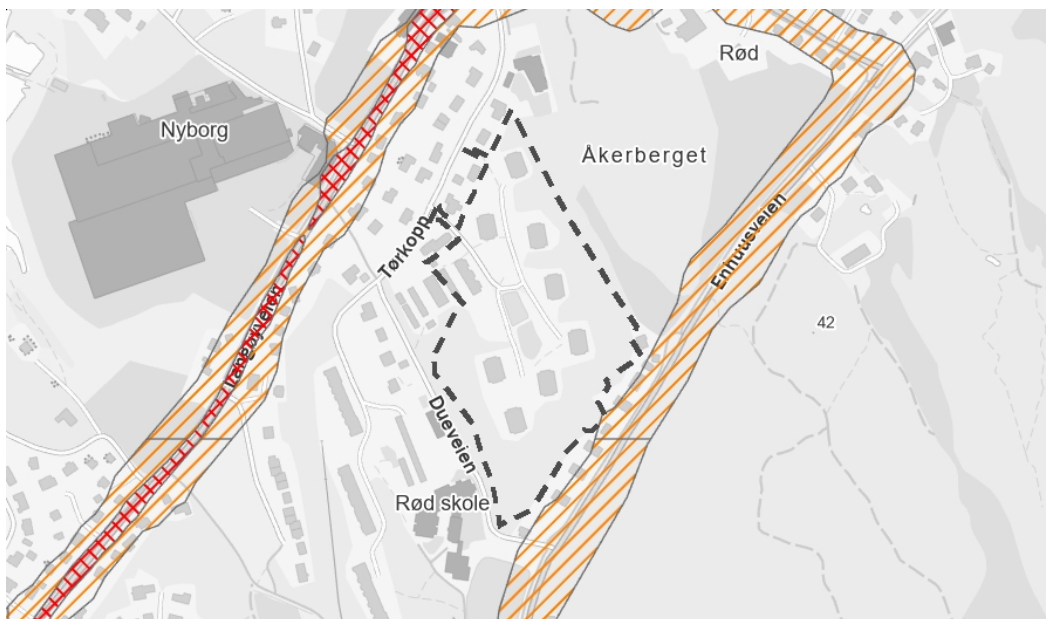
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 26.03.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2025-04-07



Planident: 28,136

Datakilde: Geovekst, FKB

Ikrafttredelsesdato: 25.2.1981, 3.3.1966

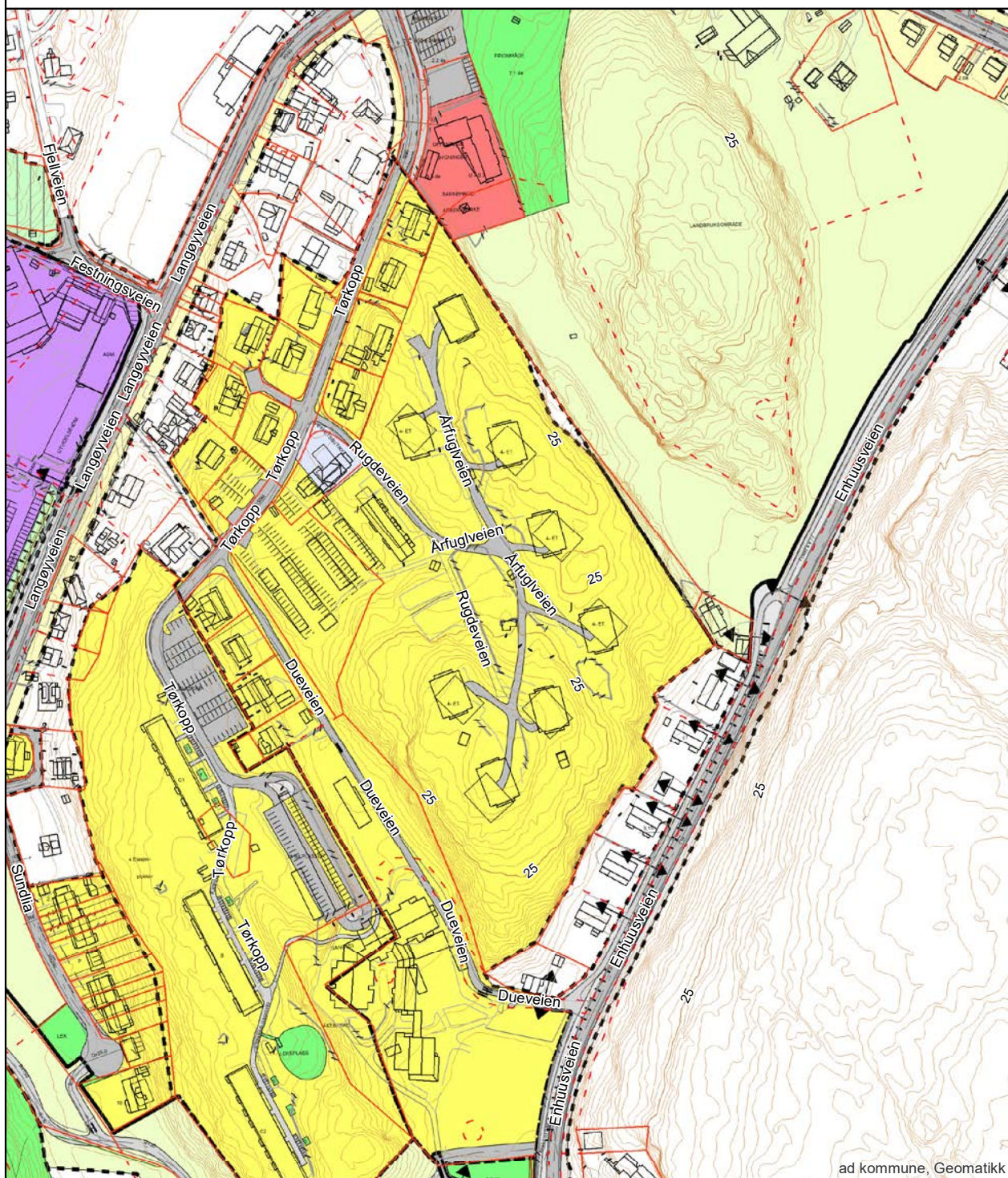
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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 m².

§ 4

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

§ 5

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

Område for offentlig bebyggelse:

§ 6

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

Friområdet:

§ 7

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

Fellesbestemmelser:

§ 8

Bebbyggelsens 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.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

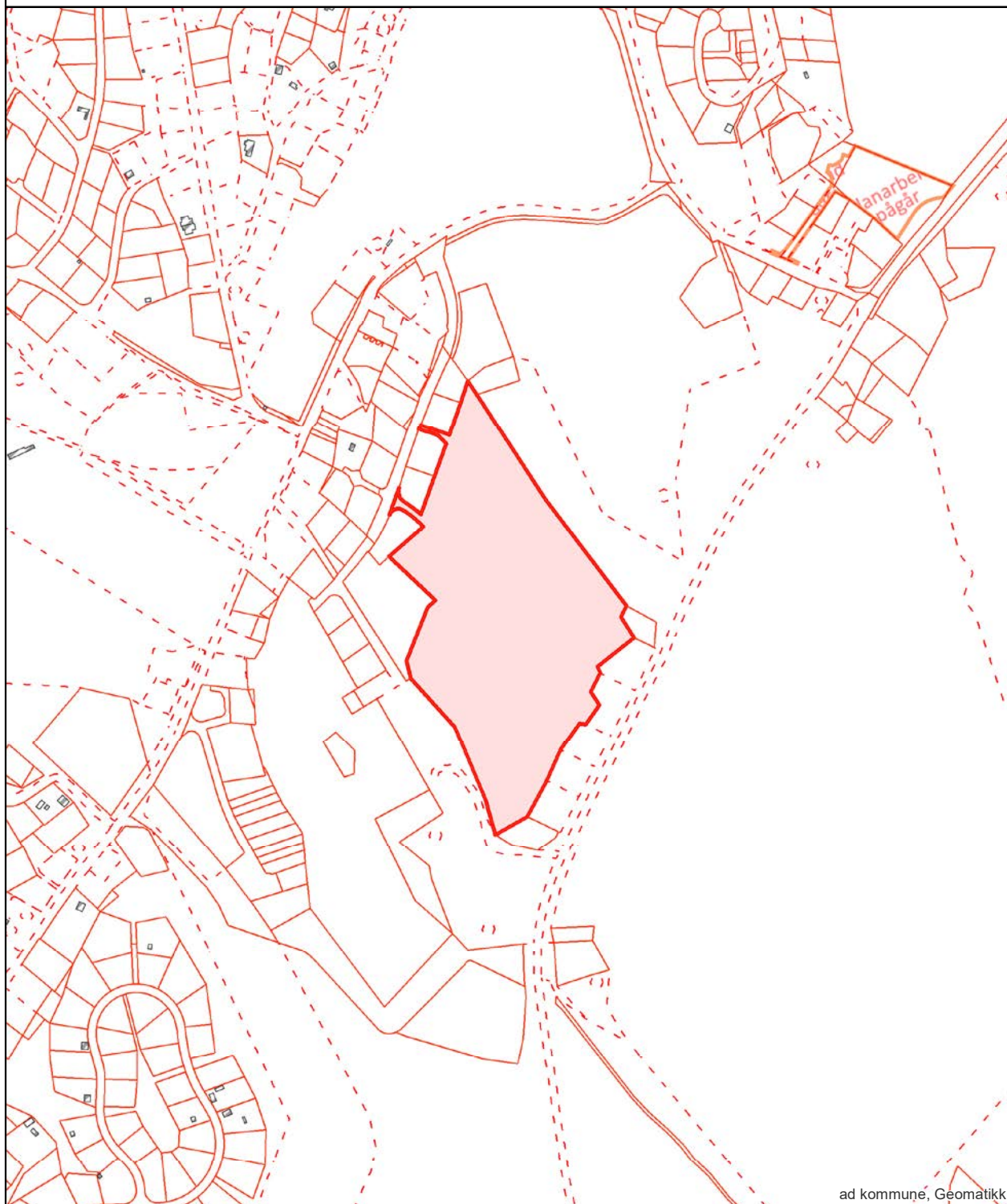
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-07



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

Oversiktskart

Adresse: Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

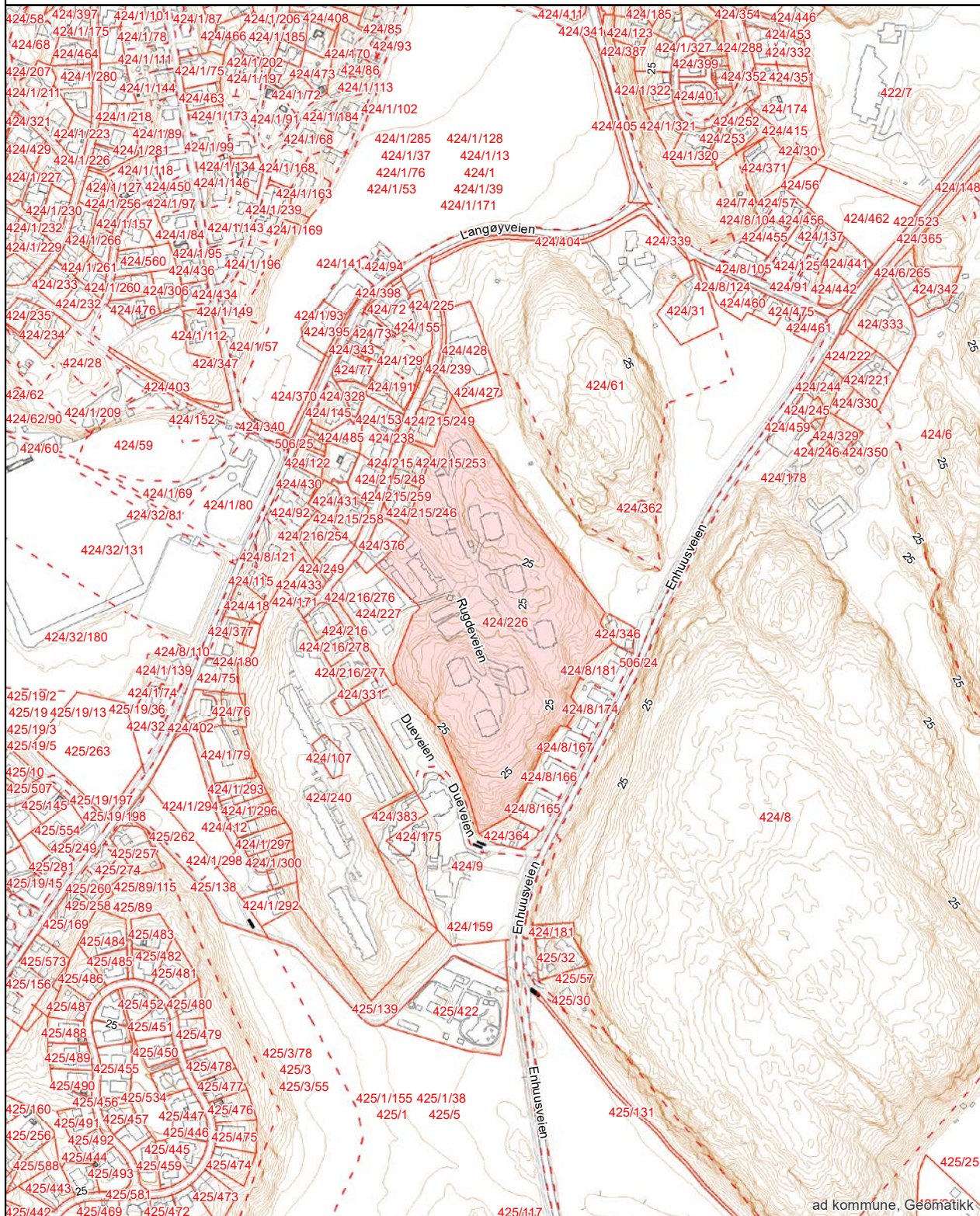


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-07



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-07



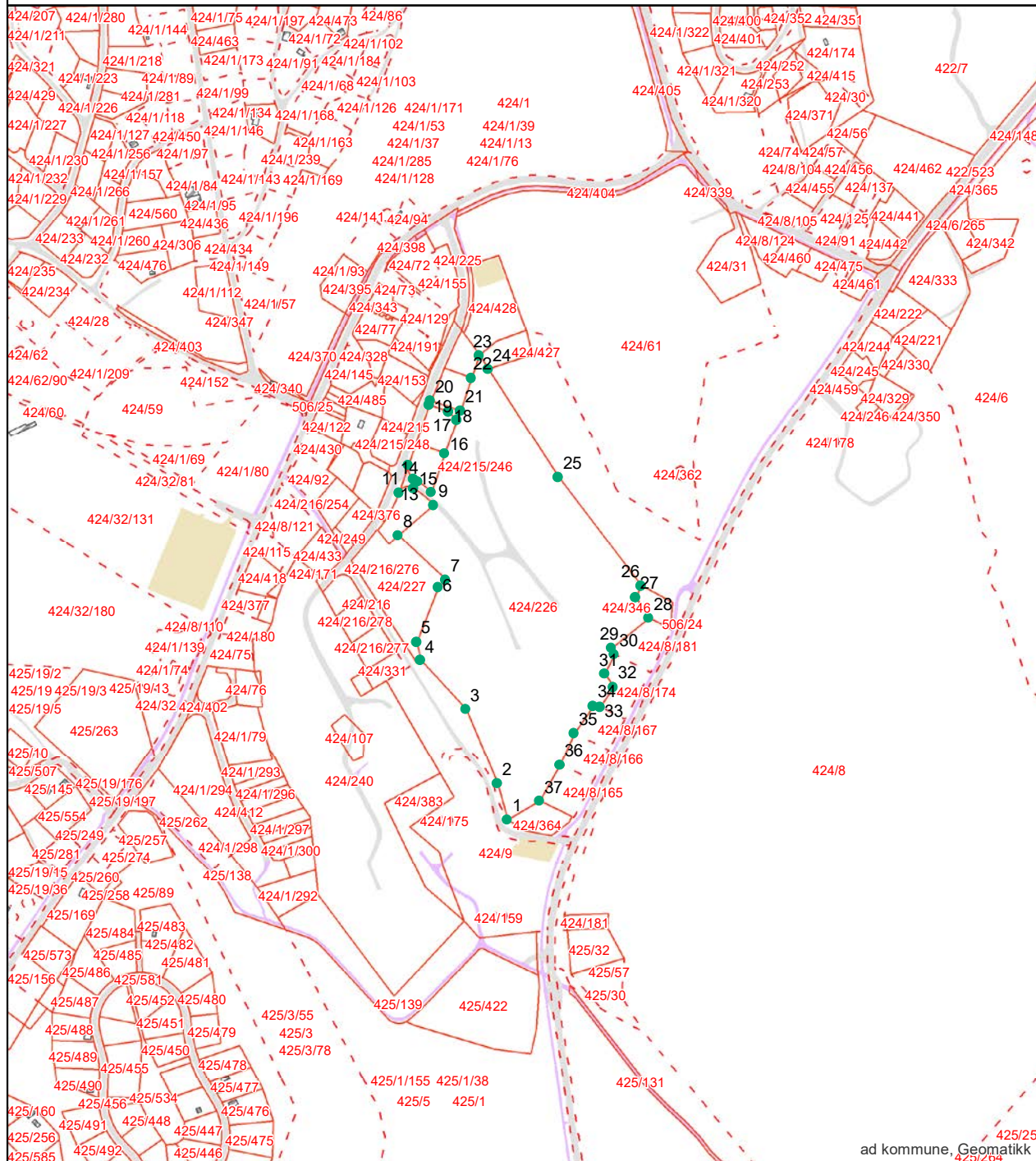
Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.4.2025

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

side: 3

Grunnkart

Adresse: Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

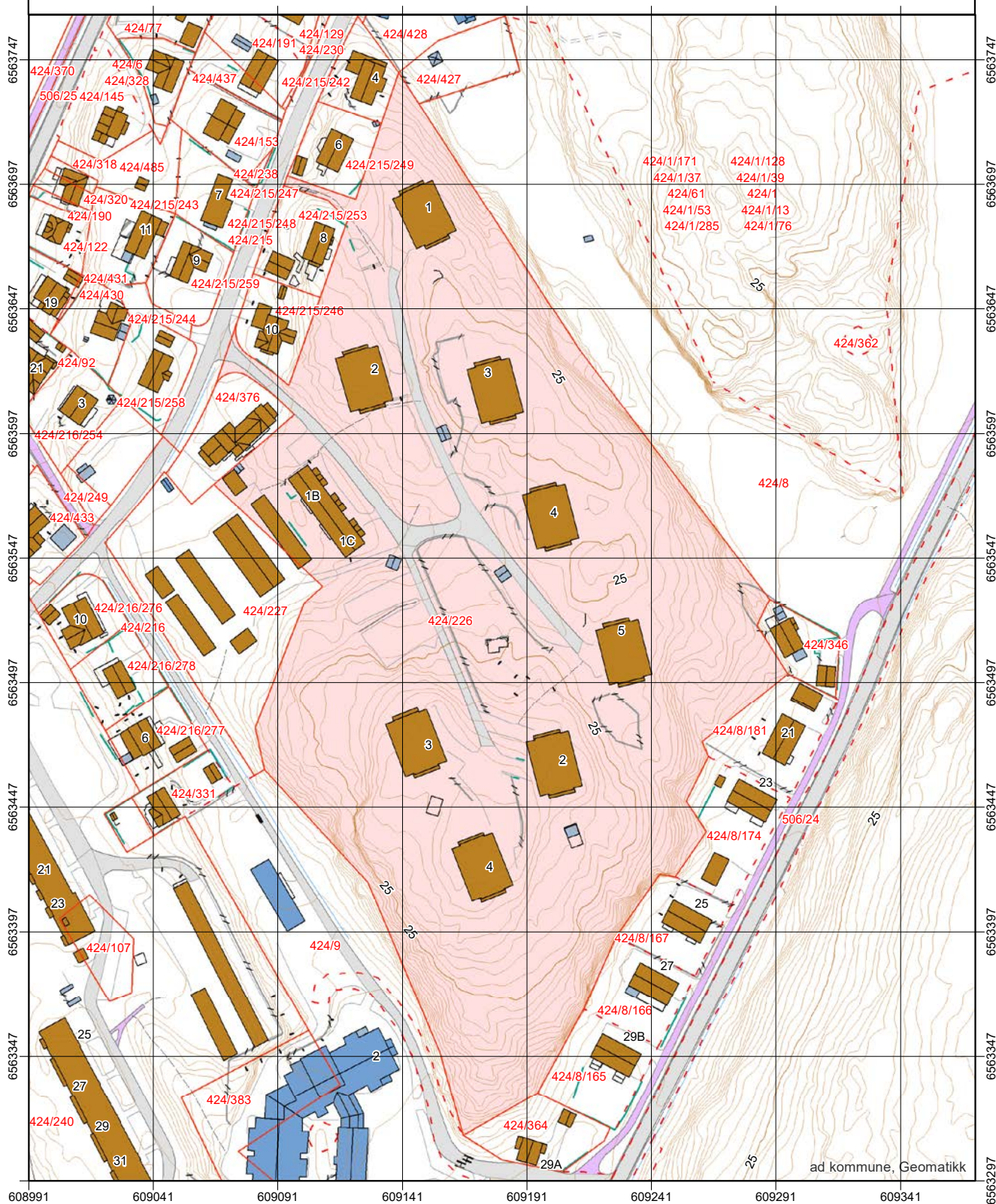


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-04-07



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



Grunnkart

Adresse: Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2500
Leveransedato: 2025-04-07



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





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
Fastsettning 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	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieoppholdsareal
	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
	ES	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H435-1	Hensynssone ras- og sliedfare
	H435-2	Hensynssone formfare
	H435-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H435-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-1	Hensynssone landbruk
	H450-2	Hensynssone friluftsliv
	H450-3	Hensynssone landskap
	H450-4	Hensynssone naturmiljø
	H450-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

BETYGGESE OM

KORTFÆLSELSE OG ANBUD		Kortfælsesperiode		Anbud		Kortfælsesperiode		Anbud	
Navn	Adresse	Start	Stop	Start	Stop	Start	Stop	Start	Stop
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

[illegible]

BRUK OG VERDI AV UD-VALGBARAL MED TILFØRSENDE STANDARDISKE						
Spørsmål	Spørsmål nr.	Spørsmål nr.	Spørsmål nr.	Spørsmål nr.	Spørsmål nr.	Spørsmål nr.
Er du enig med følgende påstander?	1	2	3	4	5	6
Er du enig med følgende påstander?	7	8	9	10	11	12
Er du enig med følgende påstander?	13	14	15	16	17	18
Er du enig med følgende påstander?	19	20	21	22	23	24
Er du enig med følgende påstander?	25	26	27	28	29	30
Er du enig med følgende påstander?	31	32	33	34	35	36
Er du enig med følgende påstander?	37	38	39	40	41	42
Er du enig med følgende påstander?	43	44	45	46	47	48
Er du enig med følgende påstander?	49	50	51	52	53	54
Er du enig med følgende påstander?	55	56	57	58	59	60
Er du enig med følgende påstander?	61	62	63	64	65	66
Er du enig med følgende påstander?	67	68	69	70	71	72
Er du enig med følgende påstander?	73	74	75	76	77	78
Er du enig med følgende påstander?	79	80	81	82	83	84
Er du enig med følgende påstander?	85	86	87	88	89	90
Er du enig med følgende påstander?	91	92	93	94	95	96
Er du enig med følgende påstander?	97	98	99	100	101	102
Er du enig med følgende påstander?	103	104	105	106	107	108
Er du enig med følgende påstander?	109	110	111	112	113	114
Er du enig med følgende påstander?	115	116	117	118	119	120
Er du enig med følgende påstander?	121	122	123	124	125	126
Er du enig med følgende påstander?	127	128	129	130	131	132
Er du enig med følgende påstander?	133	134	135	136	137	138
Er du enig med følgende påstander?	139	140	141	142	143	144
Er du enig med følgende påstander?	145	146	147	148	149	150
Er du enig med følgende påstander?	151	152	153	154	155	156
Er du enig med følgende påstander?	157	158	159	160	161	162
Er du enig med følgende påstander?	163	164	165	166	167	168
Er du enig med følgende påstander?	169	170	171	172	173	174
Er du enig med følgende påstander?	175	176	177	178	179	180
Er du enig med følgende påstander?	181	182	183	184	185	186
Er du enig med følgende påstander?	187	188	189	190	191	192
Er du enig med følgende påstander?	193	194	195	196	197	198
Er du enig med følgende påstander?	199	200	201	202	203	204
Er du enig med følgende påstander?	205	206	207	208	209	210
Er du enig med følgende påstander?	211	212	213	214	215	216
Er du enig med følgende påstander?	217	218	219	220	221	222
Er du enig med følgende påstander?	223	224	225	226	227	228
Er du enig med følgende påstander?	229	230	231	232	233	234
Er du enig med følgende påstander?	235	236	237	238	239	240
Er du enig med følgende påstander?	241	242	243	244	245	246
Er du enig med følgende påstander?	247	248	249	250	251	252
Er du enig med følgende påstander?	253	254	255	256	257	258
Er du enig med følgende påstander?	259	260	261	262	263	264
Er du enig med følgende påstander?	265	266	267	268	269	270
Er du enig med følgende påstander?	271	272	273	274	275	276
Er du enig med følgende påstander?	277	278	279	280	281	282
Er du enig med følgende påstander?	283	284	285	286	287	288
Er du enig med følgende påstander?	289	290	291	292	293	294
Er du enig med følgende påstander?	295	296	297	298	299	300
Er du enig med følgende påstander?	301	302	303	304	305	306
Er du enig med følgende påstander?	307	308	309	310	311	312
Er du enig med følgende påstander?	313	314	315	316	317	318
Er du enig med følgende påstander?	319	320	321	322	323	324
Er du enig med følgende påstander?	325	326	327	328	329	330

HENSYNSSONER[illegible] Planeringsplan för reguleringsplaner under arbete

ANDRE JURISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible]

Benennung					Teilnummer: 3100101 für ein einzelnes Element, abtrag
Supervisory/Plant computer	001			3100101	
Storage for material	002			3100102	
Control	003			3100103	
Power	004			3100104	
Robot SYSTEM					
End effector	005			3100105	
End effector	006			3100106	
End effector	007			3100107	
End effector	008			3100108	
End effector	009			3100109	
End effector	010			3100110	
End effector	011			3100111	
End effector	012			3100112	
End effector	013			3100113	
End effector	014			3100114	
End effector	015			3100115	
End effector	016			3100116	
End effector	017			3100117	
End effector	018			3100118	
End effector	019			3100119	
End effector	020			3100120	
End effector	021			3100121	
End effector	022			3100122	
End effector	023			3100123	
End effector	024			3100124	
End effector	025			3100125	
End effector	026			3100126	
End effector	027			3100127	
End effector	028			3100128	
End effector	029			3100129	
End effector	030			3100130	
End effector	031			3100131	
End effector	032			3100132	
End effector	033			3100133	
End effector	034			3100134	
End effector	035			3100135	
End effector	036			3100136	
End effector	037			3100137	
End effector	038			3100138	
End effector	039			3100139	
End effector	040			3100140	
End effector	041			3100141	
End effector	042			3100142	
End effector	043			3100143	
End effector	044			3100144	
End effector	045			3100145	
End effector	046			3100146	
End effector	047			3100147	
End effector	048			3100148	
End effector	049			3100149	
End effector	050			3100150	
End effector	051			3100151	
End effector	052				





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/226/0/0

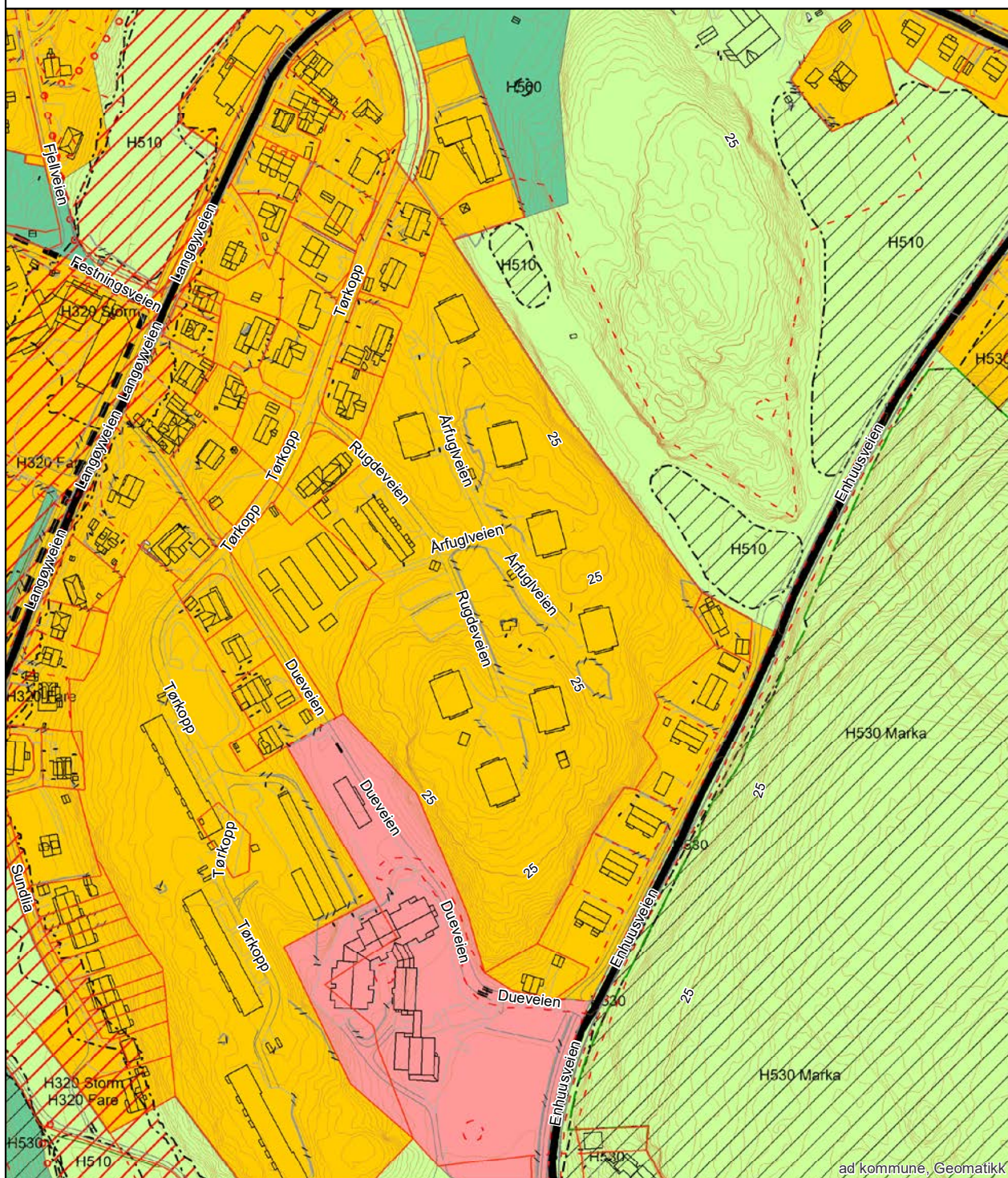
Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2025-04-07



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

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

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



ad kommune, Geomatikk



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	424	Bnr.:	226	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Årfuglveien 1					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 02.03.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 18.09.2024		

Med vennlig hilsen

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 7. april 2025

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: Årfuglveien 1, 1679 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

3533 Rød Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

Adresse: Årfuglveien 1 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 147817339
Eiendom: 424 / 226 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 02.03.2022
Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 09.04.2025
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.

Midlertidig brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99 ble det mandag den 12. februar 1968 foretatt befaring av blokk VII i Årfuglveien 1, Rød i Kråkerøy.

Bygget eies av Fredrikstad Boligbyggelag.

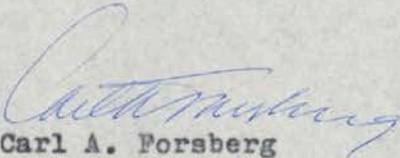
Det gis herved midlertidig brukstillatelse til å ta i bruk leilighetene, men på følgende betingelser:

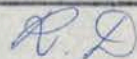
1. Takene i stue og kjøkken må utføres håndverksmessig. Disse er i noen av leilighetene tildels direkte stygge.
Videre er veggene i noen av rommene, bad og WC mindre pene og må rettes på.
2. Veien frem til bygget og biloppstillingsplassene settes i endelig stand senest når feltet forøvrig er utbygd.

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

En gjenpart av dette brev er sendt ansvarshavende for bygget, murmester Eivind Norman Nilsen, Farmannsgt. 3, Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen, 15.2.1968.


Carl A. Forsberg
bygningssjef



SANITÆRANLEGG	H. W. J.
kontr. og godkjent	
AVKJØRSEL	F-N 19/2-68
kontr. og godkjent	

Dagb. nr. 1757

Onsøy Sørenskriverembøde

Festekontrakt. 24 MAI 1967

Kfr. R.P. og T.K.

St. m. kr. 1840,-

Kråkerøy kommune bortfester herved til Rød borettslag en tomt av eiendommen g.nr. 24, b.nr. 215 i Kråkerøy. Tomten er oppmålt ved kart- og oppmålingsforretning av 7/1 1967, og er fraskilt b.nr. 215 ved skylddelingsforretning av 26/2 1967, og gitt b.nr. 226 Arealet er 48.576,2 kvm.

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

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

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

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

Av for sent betalt avgift betales 6% etterskuddsrente.

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

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

- 2 -

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

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

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

Festeren kan ikke overdra noen del av tomten til andre.

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

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

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

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

- 3 -

forretning samt skylddelingsforretning.

Kråkerøy formannskap, den 19. mai 1967.

Håkon Helgesen

ordfører

Som fester vedtar vi foranstående.

Kråkerøy, den 19. mai 1967.

H. Strømsæther

Håkon Pettersen

Det bevidnes at Rød borettslag v/ H. Strømsæther og
Håkon Pettersen

har underskrevet foranstående i vårt nærvar og at underskriverne
er over 21 år.

Kråkerøy d. u. s.

Kj. Ihlen

G. Enger

attest om konsekvens frihet. Lage vil
hjelpa dok. Finnera attest.

Dagb. nr. 3084
~~Original~~ ~~for~~ ~~behold~~ ~~for~~ ~~behold~~
28 JUNI 1965
Kr. R.S. / K.B.

St. m. kr. 2.000,-

Festekontrakt.

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

Festet er ikke tidsbegrenset.

I årlig festeavgift betales kr. 7.917,- til eieren av g.nr. 24, b.nr. 6, dog således at det første år bare betales kr. 2.639,- og annet år kr. 5.276,-. Denne avgift kan kreves regulert hvert 20. år, første gang 1. juli 1964, idet den skal svare til arealets verdi og vanlig rentefot. I mangel av enighet skjer reguleringen ved skjønn av to skjønnsmenn, hvorav hver av partene oppnevner en. Skjønnsmennene velger om nødvendig selv en oppmann. Begge parter er berettiget til å kreve regulering.

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

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

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

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

Kråkerøy, den 25. juni 1965.

Reinert Røed
.....

ORDFØREREN I KRÅKERØY
Håkon Helgesen
.....

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

Liv Helgesen
.....

May Nielsen
.....

1971/990011/86

Onsøy sorenskriverembede

Brochsgt. 3

1600 FREDRIKSTAD

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

I den anledning skal vi få gi følgende opplysninger:

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

a. 18 kV nett i Kråkerøy

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

- 2 -

b. 5 kV nett i ytre Kråkerøy

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

c. 5 kV nett Trolldalen - Tangen

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

- 3 -

d. 5 kV nett Lundeskogen - Trollidalbakken

✓ Gnr. 34 bnr. 4 Trollidalen
 ✓ " 32 " 5 Lunde

e. 18 kV nett Kråkerøy kirke - Kråkerøy Ungdomsskole

✓ Gnr. 25 bnr. 1 Enhuus

f. 18 kV nett Enhuus - Rød

✓ Gnr. 24 bnr. 8 Rød
 ✓ " 25 " 1 Enhuus

g. 18 kV nett Enhuus - Langöya

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

h. 5 kV nett Lunde Kaholmen

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

i. 5 kV nett Femdal - Ödegården

✓ Gnr. 29 bnr. 5 Femdal
 ✓ " 36 " 1 Wenersberg
 ✓ " 36 " 7 Kasa

j. 5 kV nett Holme - Kallera

✓ Gnr. 38 bnr. 1 Holme
 ✓ " 38 " 3 "

k. 5 kV nett Kråkerøy - Isegran

Matr. nr. 1 og 2 Fredrikstad ✓

- 4 -

Transformatoranlegg er oppført på følgende eiendommer:

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

- 5 -

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

- 6 -

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

3. Kraftledningene ønskes registrert under navn:
Kråkerøy kommunes kraftledninger.

4. Det er ingen tinglige rettigheter i ledningene eller i
noen del av dem.

Følgende bilag vedlegges:

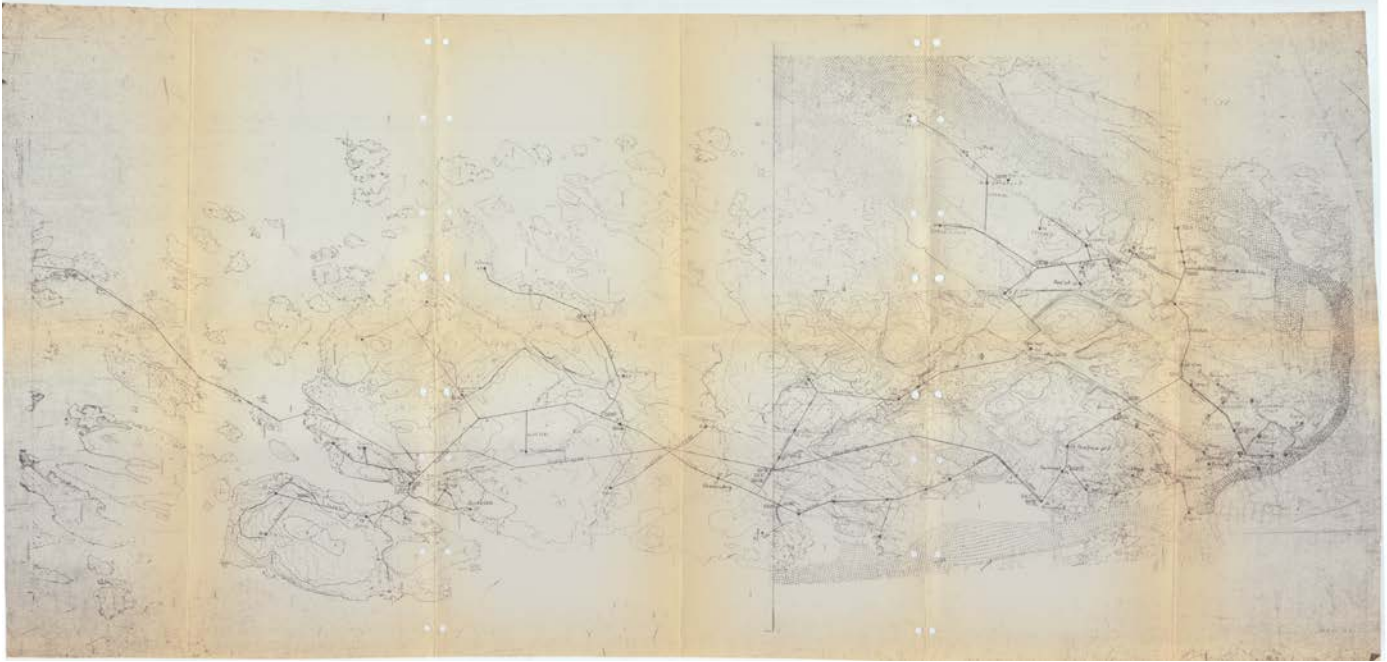
- Bekreftede avskrifter av konsesjonsdokumenter av 29.1. og 30.1.1971.
- Bekreftede avskrifter av konsesjonsandragender av 29.9. og 11.12.1970.
- Ledningskart.
- Erklæring av 22.4.1971 fra tilsynsmannen for elektriske anlegg i 1. distrikt om at ledningene er sammenhengende og utført i henhold til konsesjonen.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

Glåkon Helgesen

12. MAI 1971

Fredrikstad-distriktets
elektrisitetsverk 12. MAI 1971

H. Røche
John E. Møller



KRÅKERØY KOMMUNE

Bygningsvesenet

DAGBOKFØRT

10.01.89 00303

FREDRIKSTAD BYRETT

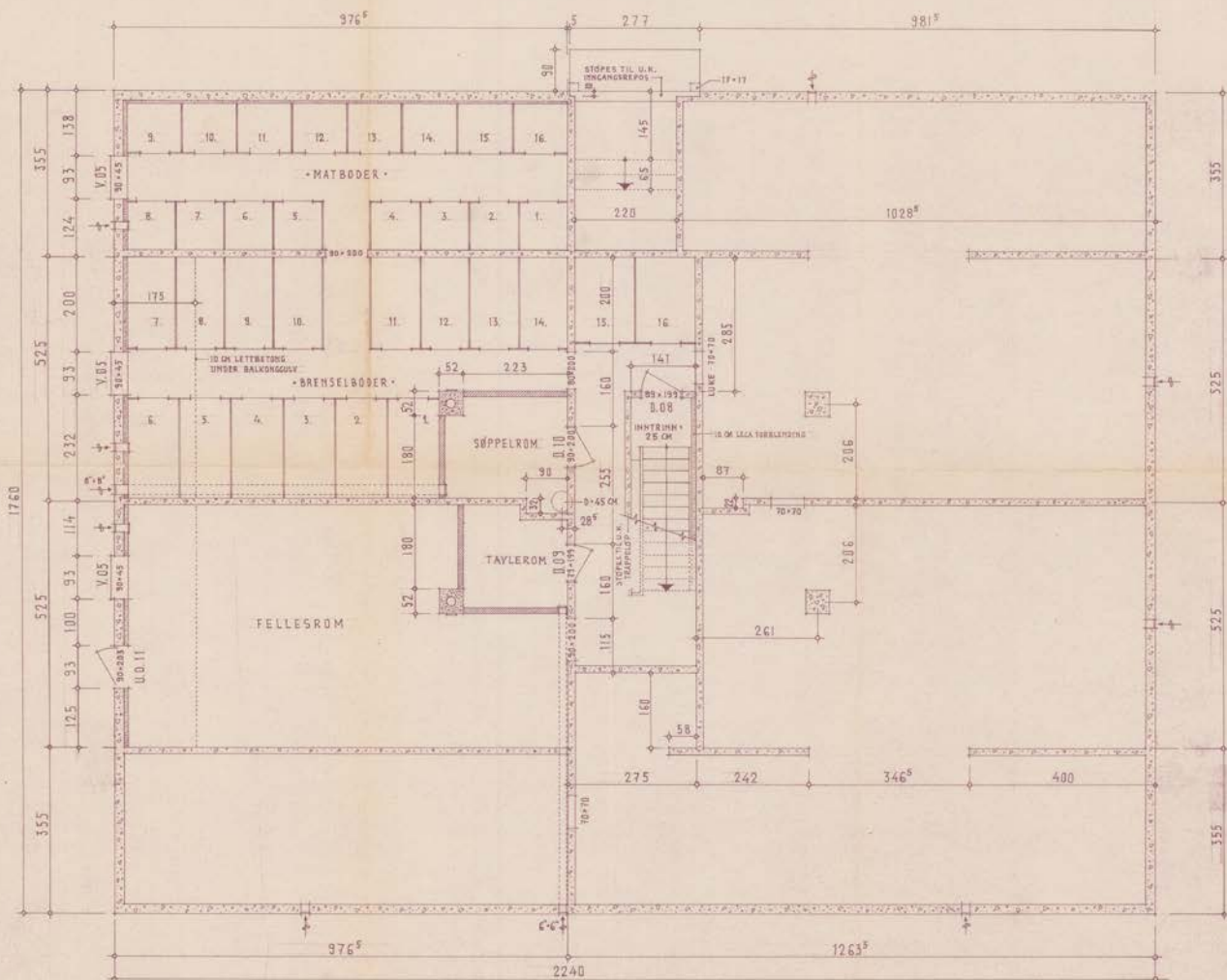
N A B O E R K L Æ R I N G

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

Rød Borettslag, den 6-1-89

Lise JohansenOdd Christensen

Firmaatt. i kj.dok.



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

BYGGERI GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
RØD • KRÅKERØY

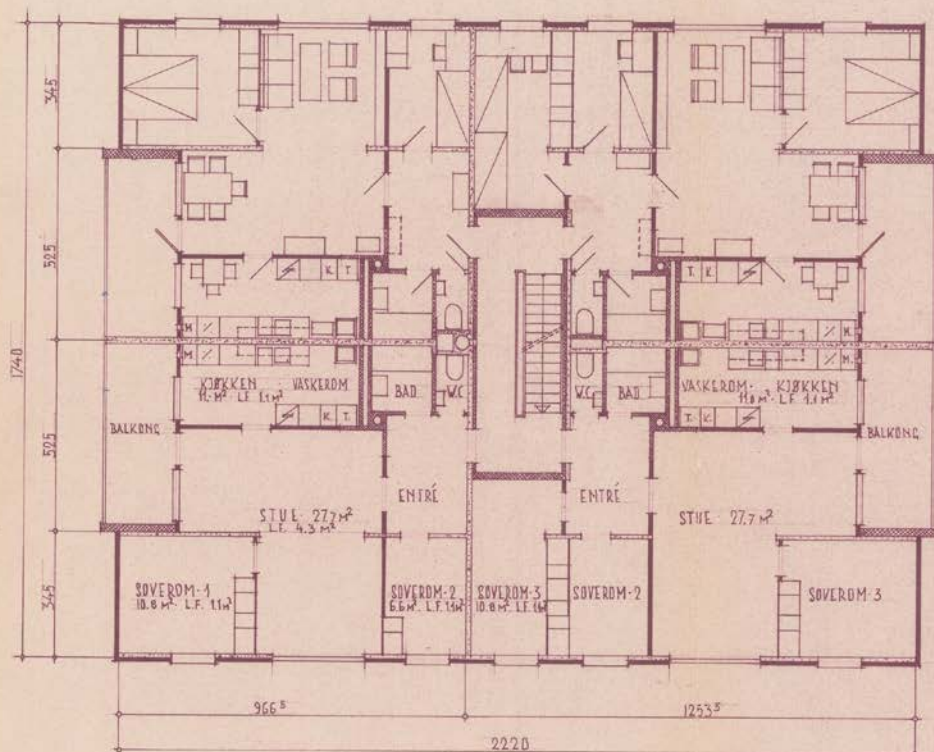
STORL. TITEL
BLOKK
A. I.

KJELLER

BYGGERI GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
RØD • KRÅKERØY

STORL. TITEL
BLOKK
A. I.

BYGGERI GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
RØD • KRÅKERØY



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

Kragerø Bygningeråd
 18/10 1966. Sak nr. 202/66

OPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL BLOKK: A
 RØD, KRÅKERØY

NBBL AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 FAKTORUM
 ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
 PELLVGT. 61 S.BORG TLF. 54890

TEGN. TITEL

BLOKK: A

2. ETASJE

MÅL: 1:100

TEGNET: 26.9.66

SIGN:

RETTET: DATO:

TEGN. NR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Årfuglveien 1
1679 KRÅKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre