

Tilstandsrapport



NIELSEN TAKST & ENERGI RÅDGIVER AS

 Andelsleilighet

 Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 208, bnr. 1, fnr. 1271

Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22541-1163

Referansenummer: EX1229

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGI RÅDGIVER AS

Takstingeniør: Ole-Martin Nielsen



NIELSEN TAKST & ENERGI RÅDGIVER AS

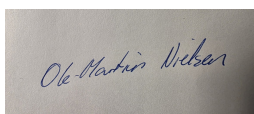
 **Takstkonsulent1**
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Nielsen Takst og Energirådgiver

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

Rapportansvarlig



Ole-Martin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@nielsen-takst.no

917 70 137



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med overdekke av trefliser på ca. 8,3 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkhøyden ble målt til 0,94 m.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

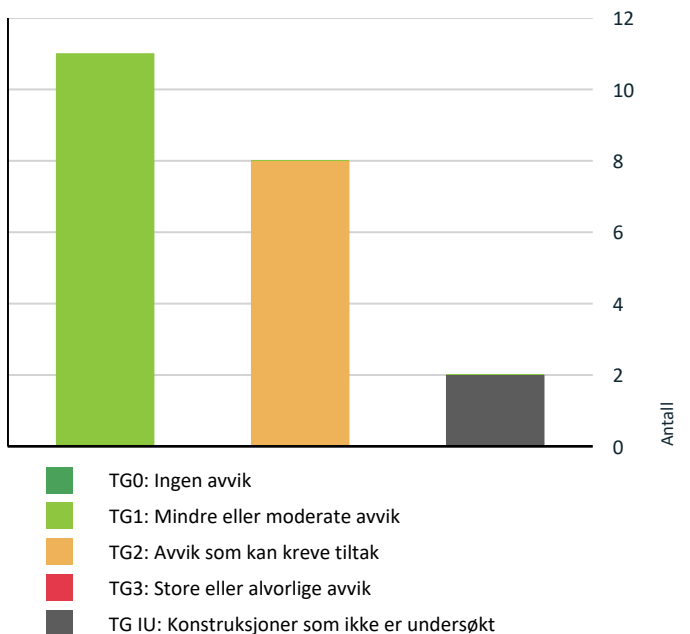
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3. etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelseilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendig - Baderomsdør [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1954

Kommentar

Hentet fra Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med overdekke av trefliser på ca. 8,3 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkhøyden ble målt til 0,94 m.

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 2 Overflater - Gulv

Beskrivelse

Malt tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med 3-speil.

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

TG 2 Innvendig - Baderomsdør

Beskrivelse

Innerdører med 3-speil.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør vurderes utskifting på sikt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malt panel. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

Årstill: 2018

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bom i flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse. Oppussingsåret tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstill: 2018

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygnings sakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 10 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren radiatorvarme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

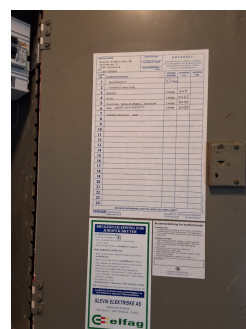
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

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

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

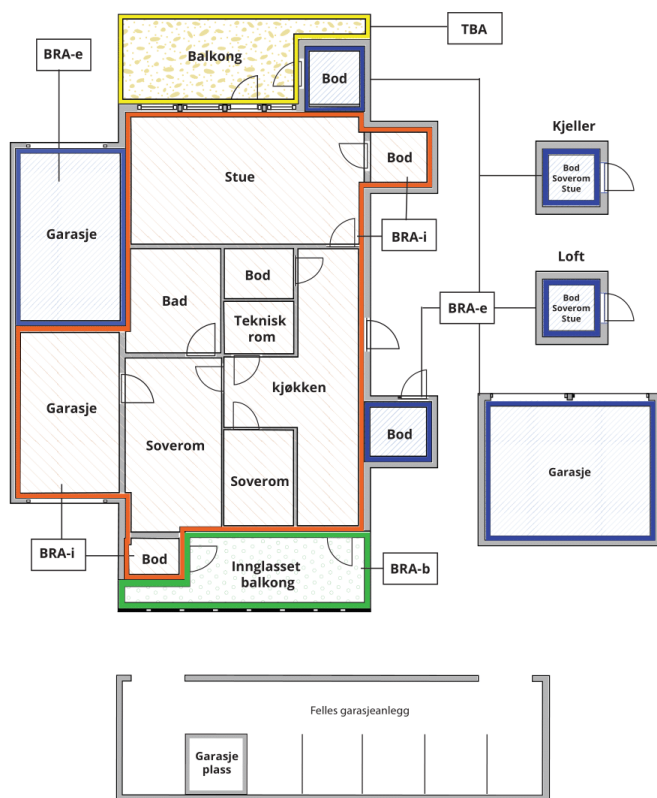
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | | 8 | | 8 | | 11 | 19 |
| 3. etasje | 65 | | | 65 | 8 | | 65 |
| Kjeller | | 9 | | 9 | | | 9 |
| SUM | 65 | 17 | | | 8 | 11 | 93 |
| SUM BRA | 82 | | | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 19 m², merket med nr. 30.
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 4,6 m² og ca. 4,5 m², merket med nr. 30.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

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

Matrikkeldata

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

Andelsobjekt

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

Innskudd, pålydende mm

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 30.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

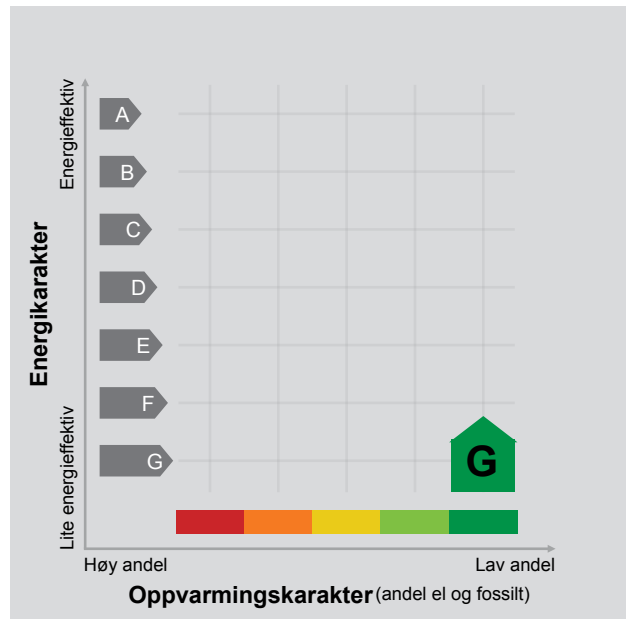
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

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

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

ENERGIATTEST

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



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

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

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

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

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

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1954 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 73 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertilta

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

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

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

Dato: 08.04.2026

Megleropplysninger

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

| | |
|------------------|------------------|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 114795370 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,08% |
| Restsaldo | 1 354 533,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.08.2032 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 2 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|--------------|---------------------|
| Bank: | Dnb Bank ASA |
| Lånenr.: | 16364363463 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,75% |
| Restsaldo | 4 391 082,48 |

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

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

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

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

Vedtekter

for KARIVOLD borettslag org nr 952 614 983

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Garasjer

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

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

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

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

4-5 Forbud mot fyrverkeri

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

4-6 Drift av separat garasjebygning

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

for Karivold Borettslag AL

-revisjon av regler fastsatt i mars 2023

Enhver beboer er ansvarlig for at husordensreglenes bestemmelser overholdes.

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

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

Musikk, høyttalere, støy m.m.

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

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

Søndag er hviledag.

Veier og gårdsplasser

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

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

Balkonger

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

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

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

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

Trapper, dører og vinduer

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

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

Vaskerom/tørkerom

Vaske- og tørketider:

Mandag til fredag kl. 07.00 til 22.00

Lørdag kl. 07.00 til 17.00

Søndag kl. 12.00 til 17.00

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

Disse tidene gjelder også trening i vaskerommet.

Bruksoverlating

Det henvises til borettslagets vedtekter.

Husdyrhold

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

Facebook-gruppe og Vibbo

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

Styret

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

Fredrikstad, 28.3.2023 Karivold Borettslag

Beboermøte og styret

Husordensregler

for Karivold Borettslag AL

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

velkommen til Karivold Borettslag AL



Styret kan kontaktes på: karivold@styrerommet.no

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



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

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

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

Husordensregler for Karivold borettslag.

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

Musikk, høyttalere, støy m.m.

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

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

Veier og gårdsplasser

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

Balkonger

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

Hagen vår

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

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

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



Trapper, dører og vinduer

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

Vaskerom/tørkerom

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

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

Vaske- og tørketider:

Mandag til fredag kl. 07.00 til 22.00

Lørdag kl. 07.00 til 17.00

Søndag kl. 12.00 til 17.00

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

Treningsrom

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

Husdyrhold

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

TV og internett.

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

Bruksoverlating

Det henvises til borettslagets vedtekter.

Styret

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

Karivold Borettslag, Styret

Fredrikstad 09.05.2023

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3627

KARIVOLD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KARIVOLD BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3627>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i KARIVOLD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det er ønskelig at styreleder blir valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg

1. Innkalling med årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 54 000

Sak 6

Forretningsførsel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Knut Olav Christensen som styreleder.

Svein Oskar Jansen som styremedlem.

Anne Marie Hegelund som styremedlem.

Tone Petronelle Sørлие og Solvor Wiig som varamedlemmer.

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

Innstilling

Styreleder: Knut Olav Christensen (ikke på valg)

Styremedlem: Svein Oskar Jansen (1 år)

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

Varamedlem: Tone Petronelle Sørлие (1 år)

Varamedlem: Solvor Wiig (1 år)

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Svein Oskar Jansen

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Solvor Wiig
 - Tone Petronelle Sørлие
-

Styrets årsberetning 2024

Siden sist generalforsamling har styret bestått av følgende kandidater:

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

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

Det har kommet 5 nye andelseiere i løpet av 2024.

Økonomi

Inntekter

Våre inntekter i 2024 var på kr 2.307.440.

Av dette utgjorde:

Felleskostnader kr 2.265.012 (98,2 %)

Utgifter

Våre utgifter i 2024 var på kr 2.034 955.

Av dette utgjorde:

Rentekostnader banklån kr 367.914 (17,7 %)

Varmesentral kr 331.209 (15,9 %)

Kommunale avgifter kr 291.650 (14,0 %)

TV-anlegg/bredbånd kr 205.869 (9,9 %)

Forsikringspremier kr 153.989 (7,4 %)

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

Eiendomsskatt kr 117.600 (5,7 %)

Forretningsførerhonorar kr 111.605 (5,4 %)

Kommentarer

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Service av brannvarslingsanlegget

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

Vedlikehold

Lekkasjer fra balkonger

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

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

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

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

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

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

Utelamper

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

Inngangsdører fra trappeoppgang til leilighet

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

Bestilling av fyringsolje

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

Funn av skjeggkre

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

Problem med ringeklokke

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

Dugnad

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

Lekkasje på radiator

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

Feiing av gårdsplassen

Gaards-Service feiet gårdsplassen foran blokka i mai.

Gressklipping

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

Øvrig

Garasjer

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

Garasjebygningen (tidligere Garasjelaget)

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

Borettslagets gårdsplass og Fredrikstad kommunes vedlikeholdsplikt

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

Brannører

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

Innsending av dekodere

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

Murerarbeid

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

Renovering av tak

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



Til generalforsamlingen i Karivold Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 2. Juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Fredrikstad, 27.05.2025
 Styret i Karivold Borettslag

Knut Olav Christensen /s/

Signe Marie Bach-Gansmo /s/

Svein Jansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Opprydding kundereskontro | 165 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 165 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -7 614 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -7 614 |

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

derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -283 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -283 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -117 600 |
| Kommunale avgifter | -291 650 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -409 250 |

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

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Vaskeri | 18 160 |
| SUM INNETEKTER VASKERI | 18 160 |

SUM VASKERI

18 160

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Renter bank | 8 138 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 15 965 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 24 103 |

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån | -367 914 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -367 914 |

NOTE: 15**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1985 | 370 080 |
| Rehabiliteringer | 8 748 111 |
| SUM BYGNINGER | 9 118 191 |

Gnr.208/bnr.1 M. flere

Tomten er festet fra 1985

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Brannvarslingsanlegg | | |
| Kostpris Tilgang 2020 | 670 728 | |
| Avskrevet tidligere | -167 681 | |
| Avskrevet i år | -44 715 | |
| | | 458 332 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2020 | 22 500 | |
| Avskrevet tidligere | -22 499 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 458 333 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-44 715**

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

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

Opprinnelig 2002

-3 821 000

Nedbetalt tidligere

2 111 657

Nedbetalt i år

93 920

-1 615 423

Dnb Bank Asa

Flytende rente

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

Opprinnelig 2021

-5 550 000

Nedbetalt tidligere

597 916

Nedbetalt i år

173 641

-4 778 443**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 393 866****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985

-222 900

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

Andre innskudd - garasjer

-5 000

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

Gebyr og fakturaomkostninger

-70

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

222 900

Pantelån

6 393 866

TOTALT**6 616 766**

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

Bygninger

9 118 191

TOTALT**9 118 191**

Resultatanalyse 2024

Karivold Borettslag

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 17.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.06.25

Selskapsnummer: 3627 Selskapsnavn: KARIVOLD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Det er ønskelig at styreleder blir valgt som møteleder.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 54 000

For

Mot

Sak 6 Forretningsførsel

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

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Svein Oskar Jansen

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Solvor Wiig

Tone Petronelle Sørli



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Styremedlemmer i Karivold borettslag 2025-26

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

Mobil: 97978 105

Styremedlem: Svein Jansen, Kringsjå 10. 1. etg

Mobil: 905 62 337

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

Mobil: 994 50 125

Vara: Solvor Wiik, Kringsjå 4. 1. etg

Mobil: 918 50 284

Vara: Tone Petronelle Sørlie, Kringsjå 8. 3 etg

Mobil: 472 30 753

Skal du pusse opp? Da bør du huske dette.

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

Det er verdt å nevne at:

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

For evt. spørsmål kontakt styret.

Nyttige tips fra viken fiber



På flyttefot?

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

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

Ny beboer kan selv ta kontakt med vårt kundesenter.

Flytter du inn? Flytter du ut?



Nyttig tips



Flytteskjema

Husk å registrer din kontaktinformasjon for å melde flytting.



Hjelp til selvhjelp

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



Kontakt skjema

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



Kundeservice

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

Kontakt skjema



Hjelp til selvhjelp



Skann QR-kode med
din smarttelefon her:



www.vikenfiber.no

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 127 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

Megleropplysninger

Fredrikstad, 10.04.2026

Til informasjon!

Eiendom: 20/1/1271 Kringsjø 10

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

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

Med hilsen Geomatikk



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 09.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

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

Adresse: Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD

Referanse: 01260082

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg

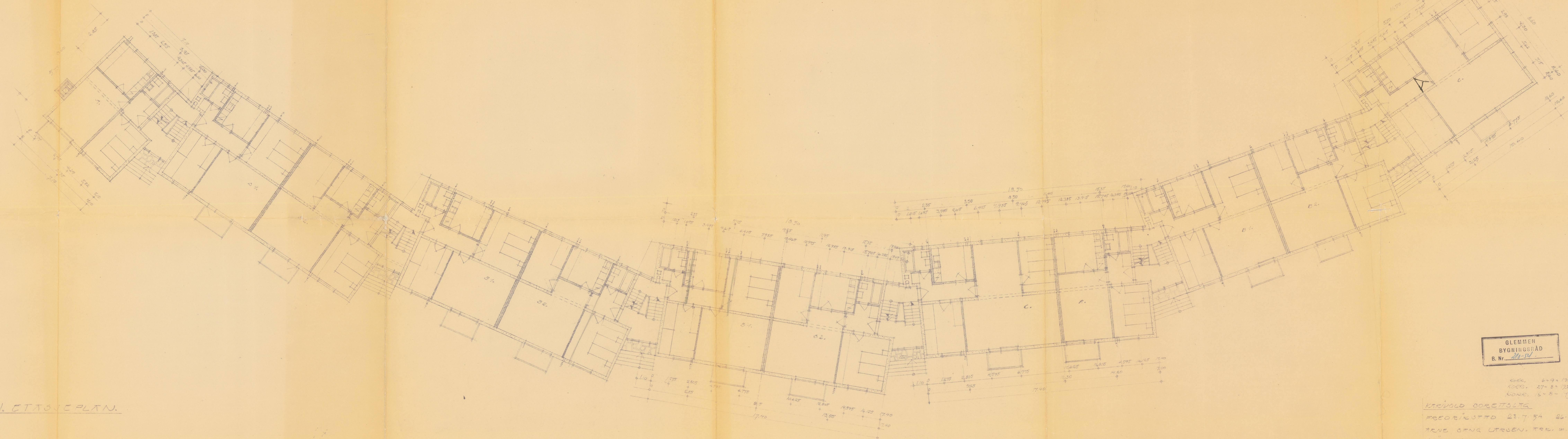
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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

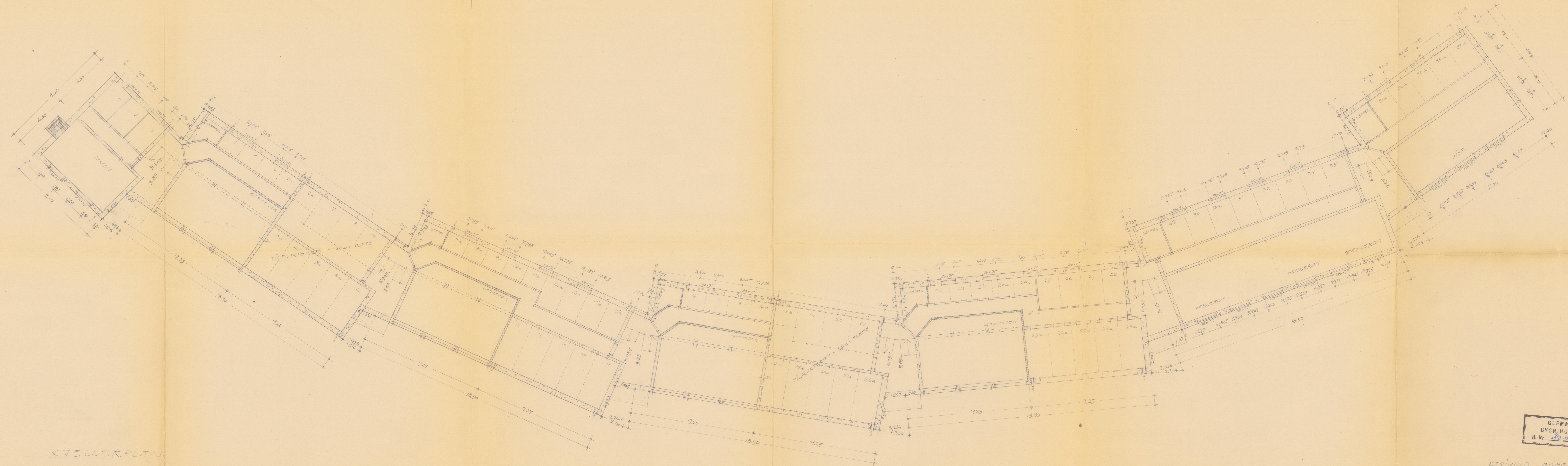


1. ETAGE PLAN.

GLEMME
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 11-54

600. 6-9-1954
1000. 27-8-1954
1000. 16-8-1954

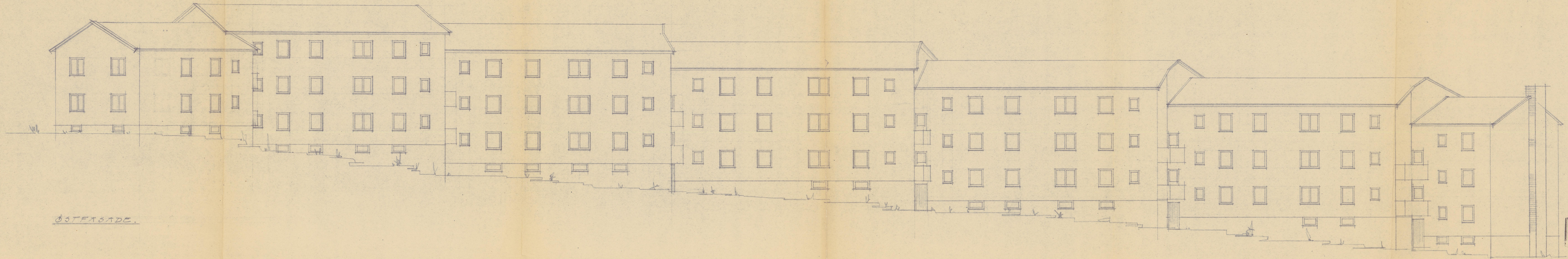
KARVOLD BORETSKAP
FREDRIKSTO 23.7.54 26.9.54
TRVE STNA LTRGEN. TRV. m.m. 2.6.
MPL: 1:100



KJELLERPLAN

GLEMME
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 26-54

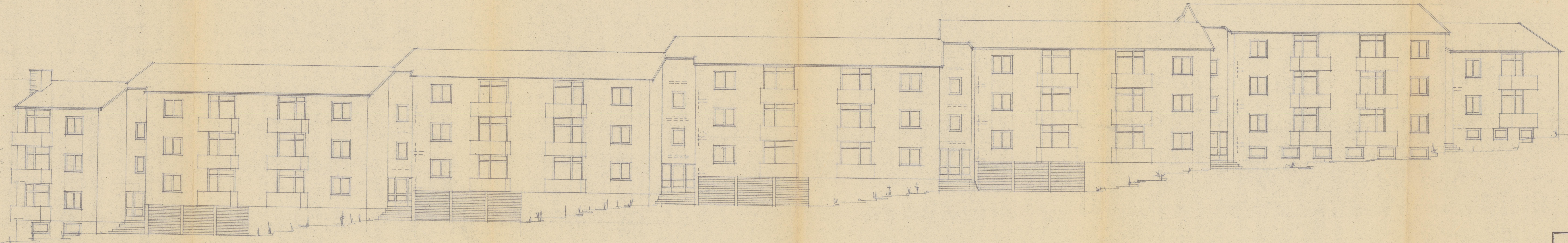
LTRIVOLD BORETTSLAG.
600. 6-9-54
FREDRIKSTAD 23.7.54. 26.8.54
TRANE ØYNA LTRØCV. TRK. m.m.a.l.
7.2. 1950



ØSTFASADE.

GLEMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 210-54

KARVOLD BORETTSLAG.
FREDRIKSTAD 23.7.54. 26.8.54
TRANE OTNE LARSEN. ARE. M. A. L.
MÅL 1:100



VESTFAÇADE.

BTRE DENNE GLOKKEN ER VIST I LØDRETT PROJEKTION.

GLEMME
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 210-54

KARVOLD BORETSLAG.
FREDRIKSTAD 23.7.54 26.7.54
JANE BANG LARSEN - ARK. m. m. a. l.
MÅC 1:100

Godkjent etter fullmakt 18.12.19
av bygn.sjefen i Fr.stad, 09.10.89

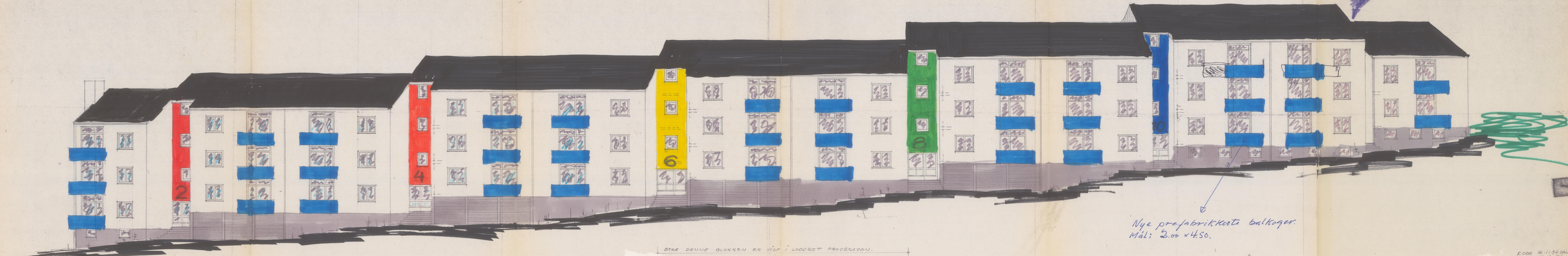


VESTFAJADE.

14

KTRIVOLD BORETTSLAG.
FRORIKSTAD 23.7.54, 26.7.54
ARNE STING LARSEN - ARK. M. U. A. L.
MÅL 1:100
Kode 16.11.54 DAL
Kode 17.9.54

Godkjent etter fullmakt 10.8.54
av bygn.sjefen i Fr.stad, 09108 1089



VESTFAJADE.

BARE DENNE BLOKKEN ER VIST I LOODRET PROJEKSJON.

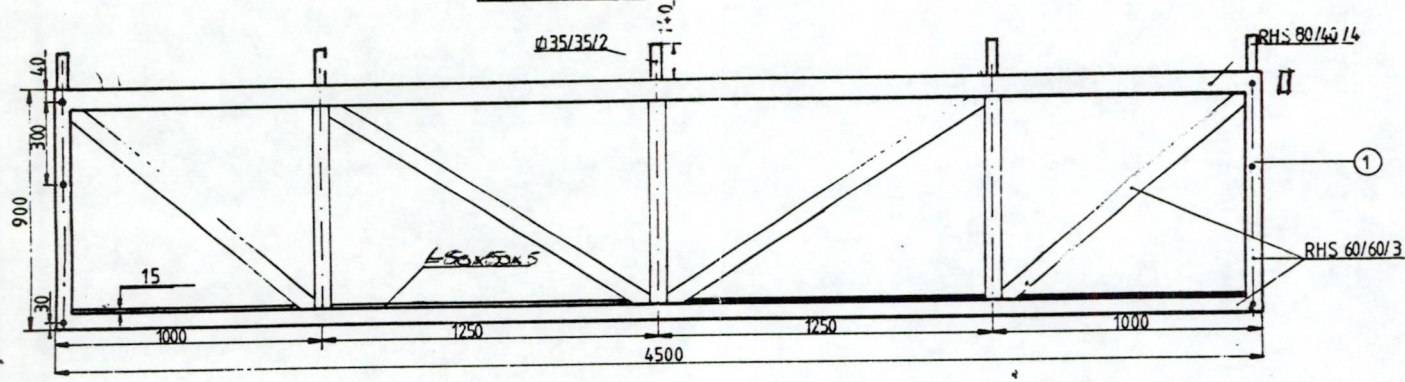
Nye prefabrikkerte balkonger.
Mål: 2,00 x 4,50.

14

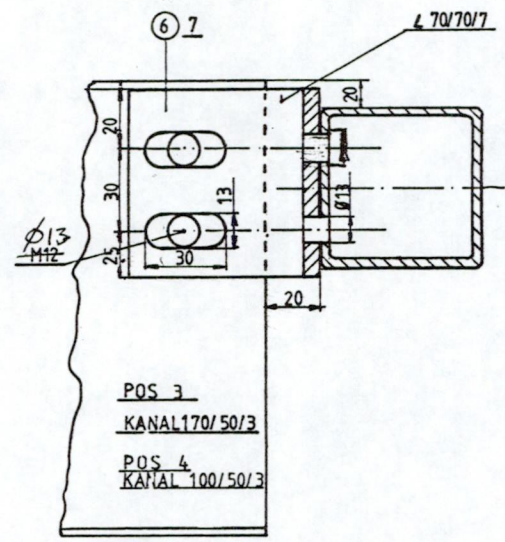
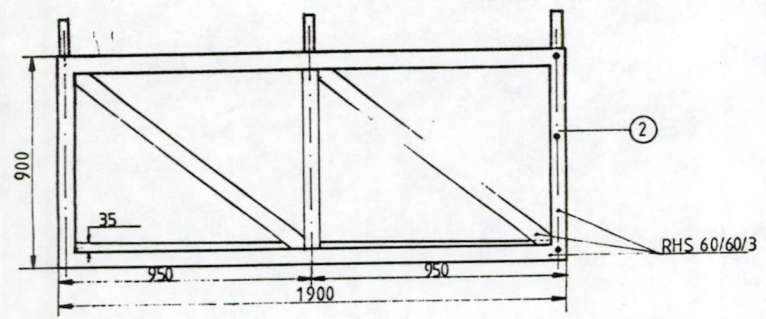
KTRIVOLD BORETTSLAG.
FREDRIKSTAD 23.7.54. 26.7.54
ARNE BJØRGAARD LARSEN - ARK. M. U. A. L.
Mål 1:100

KOGE 16.11.54 UAL.
Kofc. 17.9.54

FAGVERK 1

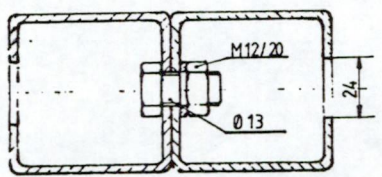


FAGVERK 2



POS 3
KANAL 170/50/3
POS 4
KANAL 100/50/3

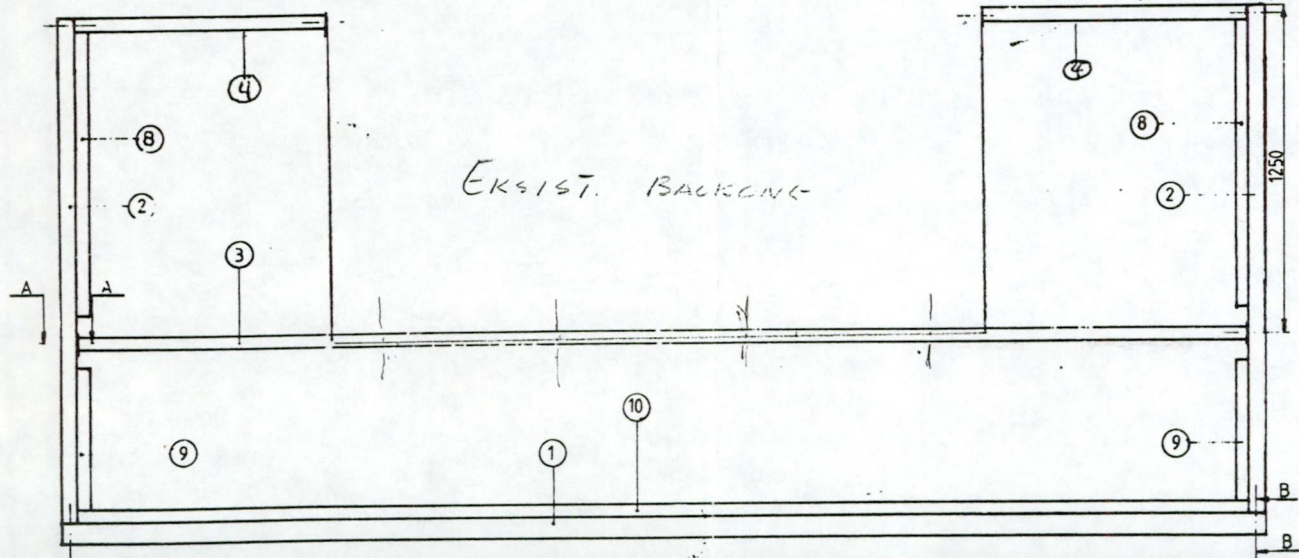
SNITT A-A



SNITT B-B

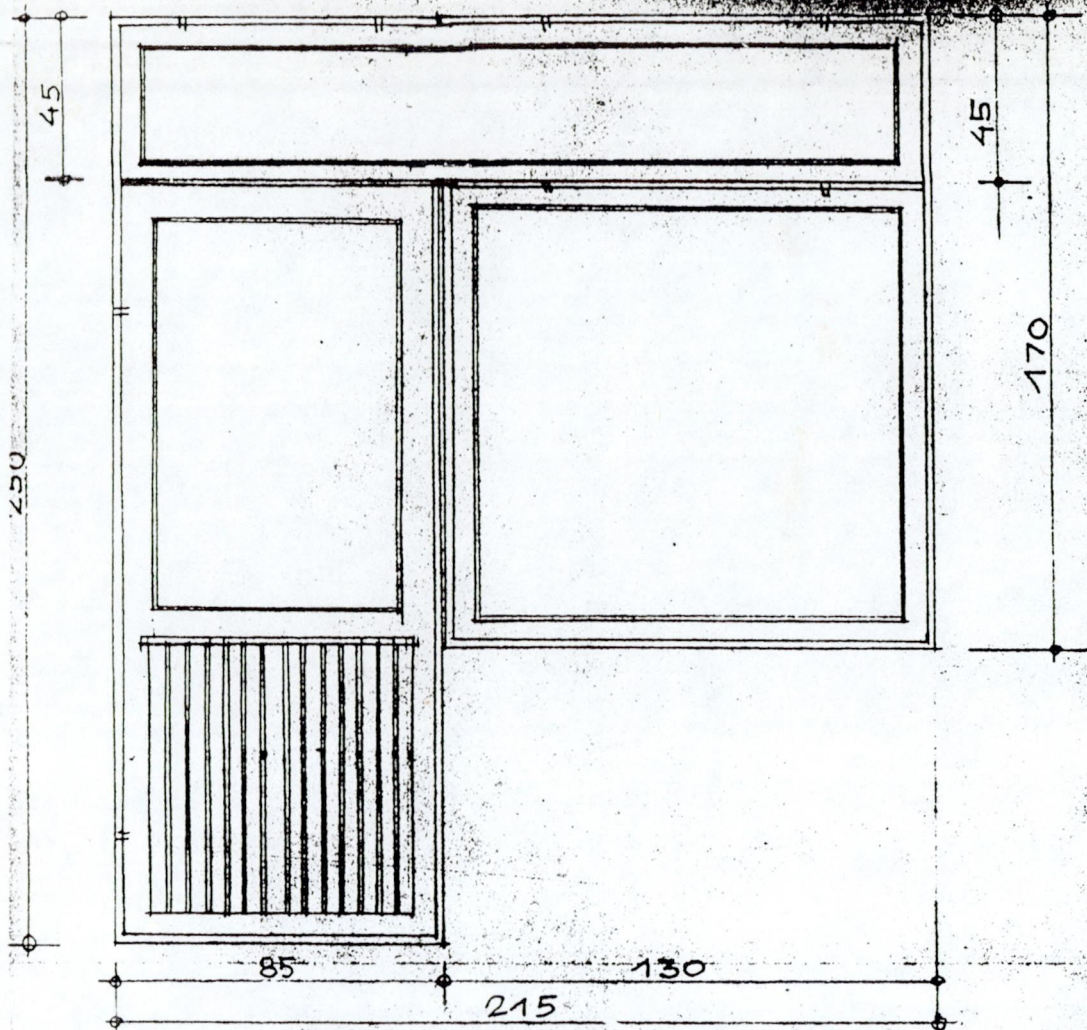
| | | |
|--------------------|-----|------|
| ANT. FAGVERK 1 | 35 | STK. |
| " " | 2 | 70 " |
| " KANAL 3 l: 4340 | 35 | " |
| " " 4 l: 960 | 70 | " |
| " VINKEL 6 | 140 | " |
| " " 7 | 70 | " |
| " VINKEL 8 l: 1050 | 70 | " |
| " " 9 l: 550 | 70 | " |
| " " 10 l: 250 | 35 | " |

EKSIST. BALKONG



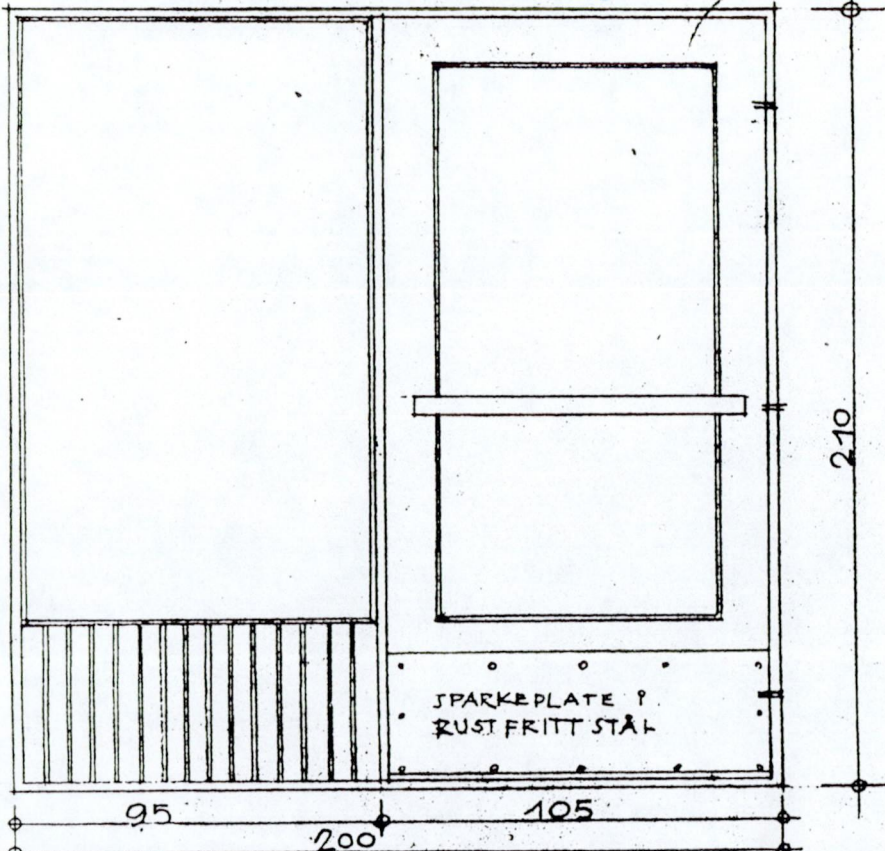
| | | | |
|--------------------------|--------|--|----------|
| 17/10-89 | Ny Byg | | 1:10 1:1 |
| RAMME FOR PÅHENGSBALKONG | | | |
| SPLITT-PROFIL A/S | | | 001 |
| Tegnet | 02 | | |

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

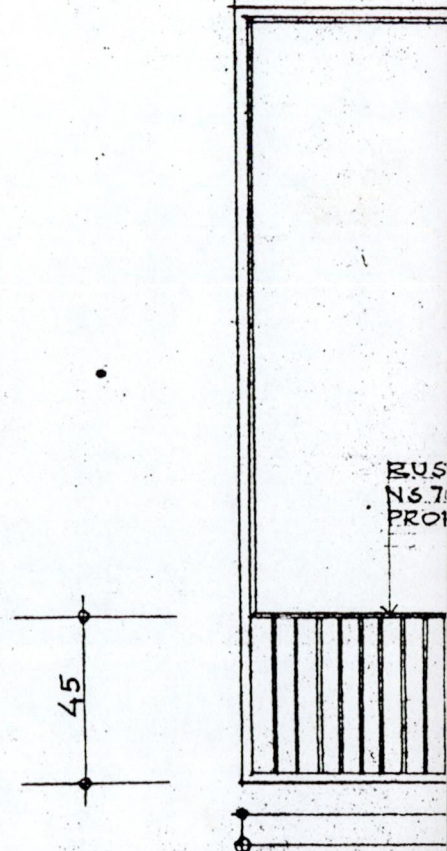


106 STK. UT
MED INNADS

Godkjent etter fullmakt: 02644
av byggsjefen i Fr.stad, 04108, 10 89



SPARKEPLATE I
RUSTFRITT STÅL



RUS
NS.7
PROI

2 STK HOVEDINNGANGSDØR MED FAST
VINDUSFELT, DØREN SLÅR INN.

4 STK HO
DØREN SL

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/866/0/0

Eierrepresentant: 3627 Karivold Borettslag

Regningsmottaker: 3627 Karivold Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|------------|------------------|----------------|---------|------------------|-----|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | WOLD I | Grunnforensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 208 | Seksjonert | Nei | Punktbeste | Nei |
| Bruksnr | 866 | Oppgitt areal | 1711 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 1198 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

ADRESSER

(Antall: 2)

| | | | | | |
|---------|--------------------------------|--------------|---------------|-----------|---------|
| Adresse | Kringsjå 2 1605 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Glemmen |
| | | Grunnkrets | Bratthammeren | Valgkrets | Sentrum |
| Adresse | Kringsjå 4 1605 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Glemmen |
| | | Grunnkrets | Bratthammeren | Valgkrets | Sentrum |

BYGNINGER

(Antall: 3)

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|--|-------------|---------------|-----------------|------------|
| 300786799 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | | 54 |
| 193992307 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | | 72 |
| 193992315 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | | 72 |

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---------------------|---------------|-------------|-----------|---------------|
| Karivold Borettslag | Postboks 6666 | | 1/1 | Hjemmelshaver |

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---------------------------|--------------------|--------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 153 BRANNTILSYN 1 LØP | 1,00 1 løp | kr 488,00 | 01.07.2026 | 1/1 | 0 | kr 488,00 |
| 60 ESkatt Bolig | 36 750 000,00 0/00 | kr 3,20 | 01.07.2026 | 1/1 | 0 | kr 117 600,00 |
| 1130 RENOVASJON - 660 L | 4,00 660 L | kr 11 913,00 | 01.07.2026 | 1/1 | 0 | kr 59 565,00 |
| 4270 VANN FASTGEB. BOLIG | 35,00 Boenh. | kr 1 081,00 | 01.07.2026 | 1/1 | 0 | kr 43 510,00 |
| 4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG | 35,00 Boenh. | kr 2 464,00 | 01.07.2026 | 1/1 | 0 | kr 99 176,00 |
| 4350 AKONTO AVLØP BOLIG | 2 331,00 M3 | kr 38,09 | 01.07.2026 | 1/1 | 0 | kr 102 106,00 |
| 4250 AKONTO VANN BOLIG | 2 331,00 M3 | kr 12,55 | 01.07.2026 | 1/1 | 0 | kr 33 642,00 |

kr 456 087,00

VANNMÅLERE

| Målernummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning | Avlesningsdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|-------------|--------------|---------------|---------------------|----------------|------------|---------|------------|
| 046345625 | 100 | 100 | Årsavlesning - målt | 16.1.2026 | 2025 | 2722 | 22299 |



Eiendomsstatus, ordre 9107631

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------|
| Gnr: 208 | Bnr: 1 | Fnr: 1271 | Snr: 0 |
| Adresse: | Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD | | |
| Areal matrikkelenhet: | 5497.2 m ² | | |

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

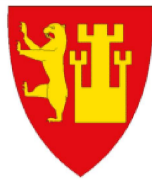
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

| | | |
|---|-------------------------------|---|
| Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider | Vedtatt: 15.06.2023 | Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: |
| Reguleringsplaner: | Vedtatt: | Formål: Hensynssoner: |
| Plandokumenter reguleringsplan: | | |

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.



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

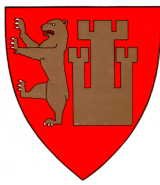
| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|----------|------------------------------|---------------|----------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg | (0000) | | | |
| Bebyggelse og anlegg | 0001 | | FFCC33 | 255-204-51 |
| Bebyggelse | 1100 | | FFFF33 | 255-255-51 |
| Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse | 1111 | | FFFF99 | 255-255-153 |
| Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse | 1112 | | FFFF33 | 255-255-51 |
| Bebyggelse-ekskebybebyggelse | 1113 | | | |
| Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse | 1119 | | | |
| Fritidsbebyggelse | 1120 | | FFCC33 | 255-204-152 |
| Fritidsbebyggelse-frittgående | 1121 | | FFEEAE | 255-231-174 |
| Fritidsbebyggelse-konservert | 1122 | | FFCC33 | 255-204-152 |
| Fritidsbebyggelse-lei | 1123 | | | |
| Kjøsthus | 1124 | | | |
| Kommunehall | 1130 | Berufsformål | CC9999 | 204-153-0 |
| Kjøpesenter | 1140 | Kjøpesenter | CC99CC | 204-153-204 |
| Foretninger | 1150 | Foretninger | CCCCFF | 204-204-255 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 1160 | Tjenesteyting | FF9999 | 255-153-153 |
| Barnehage | 1161 | Barnehage | | |
| Utdanningsanlegg | 1162 | Utdanningsanlegg | | |
| Utdanningsanlegg | 1163 | Utdanningsanlegg | | |
| Kultur- og rekreasjonsanlegg | 1164 | Rekreasjonsanlegg | | |
| Foramlingslokale | 1165 | Foramlingslokale | | |
| Admistrasjon | 1166 | Admistrasjon | | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | 1169 | | | |
| Fritids- og turistformål | 1170 | Fritids/Turistformål | 9999CC | 153-153-204 |
| Uthvilsted | 1171 | Uthvilsted | | |
| Formyningsskole | 1172 | Formyningsskole | | |
| Campingplass | 1173 | Campingplass | | |
| Løype | 1174 | Løype | | |
| Rasteutflammer | 1200 | Rasteutflammer | CC9999 | 204-153-153 |
| Støtteløp og masseuttak | 1201 | Støtteløp og masseuttak | | |
| Næringsbebyggelse | 1300 | Næringsbebyggelse | 99FF66 | 153-152-255 |
| Kontor | 1310 | Kontor | CC99FF | 204-153-255 |
| Handelsanlegg | 1320 | Handelsanlegg | | |
| Bevilling | 1330 | Bevilling | | |
| Industri | 1340 | Industri | CC99FF | 204-153-255 |
| Lager | 1350 | Lager | | |
| Berestasjon/vegserviceanlegg | 1360 | Berestasjon/vegserviceanlegg | | |
| Annen næring | 1390 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Skolebarn | 1400 | Skolebarn | 99CC33 | 153-204-0 |
| Skolebarn | 1410 | Skolebarn | | |
| Skolebarn | 1420 | Skolebarn | | |
| Skolebarn | 1430 | Skolebarn | 9999CC | 153-153-0 |
| Næringsanlegg | 1440 | Næringsanlegg | 99CC33 | 153-204-0 |
| Gutubane | 1450 | Gutubane | CCFF33 | 204-255-0 |
| Motorsportanlegg | 1460 | Motorsportanlegg | 9999CC | 153-153-0 |
| Skolebarn | 1470 | Skolebarn | | |
| Andre skolebarn | 1480 | | 99CC33 | 153-204-0 |
| Andre typer bebyggelse og anlegg | 1500 | | FF9933 | 255-153-51 |
| Godseier | 1501 | Godseier | | |
| Godseier | 1502 | Godseier | | |
| Energi | 1510 | Energi | | |
| Fjernvarmeanlegg | 1520 | Fjernvarmeanlegg | | |
| Vindkraftanlegg | 1530 | Vindkraftanlegg | | |
| Vann- og avløpsanlegg | 1540 | Vann- og avløpsanlegg | | |
| Vannforsyningsanlegg | 1541 | Vannforsyningsanlegg | | |
| Avløpsanlegg | 1542 | Avløpsanlegg | | |
| Reiningsanlegg | 1543 | Reiningsanlegg | | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | 1550 | | | |
| Telekommunikasjonsanlegg | 1570 | Telekommunikasjonsanlegg | | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | 1590 | Øvrige anlegg | | |
| Uteopphold | 1600 | Uteopphold | 99CC33 | 153-204-153 |
| Løype | 1610 | Løype | | |
| Gårdsplass | 1620 | Gårdsplass | | |
| Parkeplass | 1630 | Parkeplass | | |
| Annen uteoppholdsanlegg | 1640 | Annen uteoppholdsanlegg | | |
| Øst- og urnelund | 1700 | Grav- og urnelund | CC9999 | 204-153-153 |
| Krematorium | 1710 | | | |
| Nærvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund | 1720 | | | |
| Kombinert bebyggelse og anlegg | 1800 | | FFCC33 | 255-204-0 |
| Bebyggelse | 1801 | | FFFF33 | 255-255-51 |
| Bebyggelse | 1802 | | CCCCFF | 204-204-255 |
| Bebyggelse | 1803 | | FF9999 | 255-153-153 |
| Bebyggelse | 1804 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Forettingskontor | 1810 | | CCCCFF | 204-204-255 |
| Forettingskontor/industri | 1811 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Forettingsindustri | 1812 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Forettingskontor/tjenesteyting | 1813 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Forettings/tjenesteyting | 1814 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Næringskontor | 1820 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Næringskontor/industri | 1821 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Næringsindustri | 1822 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Næringskontor/tjenesteyting | 1823 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Nærings/tjenesteyting | 1824 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Kontorindustri | 1830 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Kontor/tjenesteyting | 1831 | | CC99FF | 204-153-255 |
| Angitt bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål | 1900 | | FFCC33 | 255-204-0 |

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|----------|----------|---------------|----------------|
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | (2000) | | | |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (andre) | 2001 | | 999999 | 153-153-153 |
| Vei | 2010 | | CCCCCC | 204-204-204 |
| Kjøring | 2011 | | | |
| Fortau | 2012 | | FFCC33 | 255-204-204 |
| Torg | 2013 | | | |
| Gøtøstun | 2014 | | FFCC33 | 204-204-219 |
| Gang-rykkeløp | 2015 | | | |
| Gang-rykkeløp | 2016 | | | |
| Sykkelveg | 2017 | | | |
| Annen veggrunn - teknisk anlegg | 2018 | | 999999 | 153-153-153 |
| Annen veggrunn - granterett | 2019 | | 999999 | 153-153-153 |
| Bane (nærmere angitt banelinje) | 2020 | | CC9966 | 204-153-152 |
| Trase for jernbane | 2021 | | | |
| Trase for sporvegforkastebane | 2022 | | | |
| Trase for trolleybane | 2023 | | | |
| Stasjonsformålbygg | 2024 | | | |
| Holdesjassplassformål | 2025 | | | |
| Lufthavnformål | 2026 | | | |
| Teleskopteater | 2027 | | | |
| Annen bangrunn - teknisk anlegg | 2028 | | | |
| Annen bangrunn - granterett | 2029 | | 999966 | 153-153-152 |
| Lufthavn | 2030 | | 999999 | 153-153-153 |
| Lufthavn - landingsbane | 2031 | | | |
| Lufthavn - terminalbygg | 2032 | | | |
| Lufthavn - passasjerterminalbygg | 2033 | | | |
| Landingsplass for helikopter | 2034 | | | |
| Havn | 2040 | | 99CC33 | 153-204-204 |
| Kal | 2041 | | | |
| Havneområde | 2042 | | | |
| Havneområde | 2043 | | | |
| Hovednett for sykkel | 2050 | | FFCC33 | 255-204-204 |
| Kollektivnett | 2060 | | CC9966 | 204-153-152 |
| Kollektivnett | 2070 | | | |
| Kollektivnett | 2071 | | | |
| Kollektivnett | 2072 | | | |
| Kollektivnett | 2073 | | | |
| Parkeringsplass | 2074 | | 999999 | 153-153-153 |
| Parkeringsplass | 2080 | | | |
| Parkeringsplass | 2090 | | | |
| Parkeringsplass | 2091 | | | |
| Parkeringsplass | 2092 | | | |
| Parkeringsplass | 2093 | | | |
| Parkeringsplass | 2094 | | | |
| Parkeringsplass | 2095 | | | |
| Parkeringsplass | 2096 | | | |
| Parkeringsplass | 2097 | | | |
| Parkeringsplass | 2098 | | | |
| Parkeringsplass | 2099 | | | |
| Parkeringsplass | 2100 | | FFCC33 | 255-204-204 |
| Energi | 2110 | | | |
| Fjernvarmeanlegg | 2120 | | | |
| Vann- og avløpsanlegg | 2140 | | | |
| Vannforsyningsanlegg | 2141 | | | |
| Avløpsanlegg | 2142 | | | |
| Overføringsanlegg | 2143 | | | |
| Avløpsanlegg | 2150 | | | |
| Telekommunikasjonsanlegg | 2160 | | | |
| Andre teknisk infrastruktur | 2180 | | | |
| Kombinerte teknisk infrastruktur | 2190 | | | |
| Kombinerte teknisk infrastruktur og/eller teknisk infrastruktur | 2200 | | CCCCCC | 204-204-204 |
| Kombinerte teknisk infrastruktur og/eller teknisk infrastruktur og/eller teknisk infrastruktur | 2210 | | CCCCCC | 204-204-204 |
| Angitt samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål | 2900 | | FFCC33 | 255-204-153 |
| 3. GRØNNSTRUKTUR | (3000) | | | |
| Grønnstruktur | 3001 | | 99FF99 | 153-255-153 |
| Naturområde | 3010 | | | |
| Tursti | 3020 | | | |
| Tursti | 3030 | | | |
| Tursti | 3040 | | | |
| Badeplass | 3050 | | | |
| Park | 3060 | | | |
| Vegetasjonsanlegg | 3070 | | | |
| Kombinerte grønnsstruktur | 3080 | | 99FF99 | 153-255-153 |
| Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | 3900 | | 99FF99 | 153-255-153 |
| 4. FORSVARET | (4000) | | | |
| Forsvar | 4001 | | CCCC99 | 204-204-153 |
| Uten spesiell militær formål | 4010 | | | |
| Militær formål | 4020 | | | |
| Bygningsformål | 4030 | | | |
| Fortifikasjon | 4040 | | | |
| Kombinerte militærformål | 4050 | | CCCC99 | 204-204-153 |
| Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål | 4900 | | CCCC99 | 204-204-153 |
| 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT | (5000) | | | |
| Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift | 5001 | | CCCC99 | 204-204-153 |
| Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) | 5100 | | | |
| Landbruksformål | 5110 | | | |
| Jordbruk | 5111 | | | |
| Skogbruk | 5112 | | | |
| Skogbruk | 5113 | | 99FF99 | 153-255-153 |
| Skogbruk | 5114 | | | |
| Skogbruk | 5115 | | | |
| Naturformål | 5120 | | 99FF99 | 153-255-153 |
| Friluftformål | 5130 | | | |
| Reindrift | 5140 | | | |
| LNFR-areal for spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | 5200 | | CCCC99 | 204-204-204 |
| Spredd boligbebyggelse | 5210 | | | |
| Spredd fritidsbebyggelse | 5220 | | | |
| Spredd næringsbebyggelse | 5230 | | | |
| Naturformål | 5300 | | 99CC33 | 204-153-153 |
| Jordbruk | 5400 | | | |
| Særlige landbruksformål | 5500 | | CCCC99 | 204-204-153 |
| Vann- og kulturanlegg | 5600 | | CCCC99 | 204-204-153 |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål | 5900 | | CCCC99 | 204-204-153 |

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|--|----------|----------|---------------|----------------|
| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag | (6000) | | | |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner | 6001 | | CCCCFF | 204-255-255 |
| Ferdest | 6002 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Ferdest | 6003 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Sjøstrand | 6210 | | | |
| Havneområde i sjø | 6220 | | | |
| Småbåthavn | 6230 | | | |
| Småbåthavn | 6240 | | | |
| Fiske | 6300 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Fiske | 6310 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Kysts- og bakkingsanlegg | 6320 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Oppsettformål for yngel | 6330 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Avskultur | 6400 | | FFCC33 | 255-204-255 |
| Avskulturformål i sjø og vassdrag | 6410 | | | |
| Avskulturformål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner | 6420 | | | |
| Drinksone | 6500 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Naturområde | 6600 | | | |
| Naturområde i sjø og vassdrag | 6610 | | | |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner | 6620 | | | |
| Friluftområde | 6700 | | | |
| Friluftområde i sjø og vassdrag | 6710 | | | |
| Friluftområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner | 6720 | | | |
| Småbåthavn i sjø og vassdrag | 6730 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner | 6740 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Uthvilsted | 6750 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Uthvilsted | 6760 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Uthvilsted | 6770 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Uthvilsted | 6780 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Uthvilsted | 6790 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Uthvilsted | 6800 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Uthvilsted | 6810 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Uthvilsted | 6820 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| Uthvilsted | 6830 | | 99FF66 | 153-255-255 |
| | | | | |



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

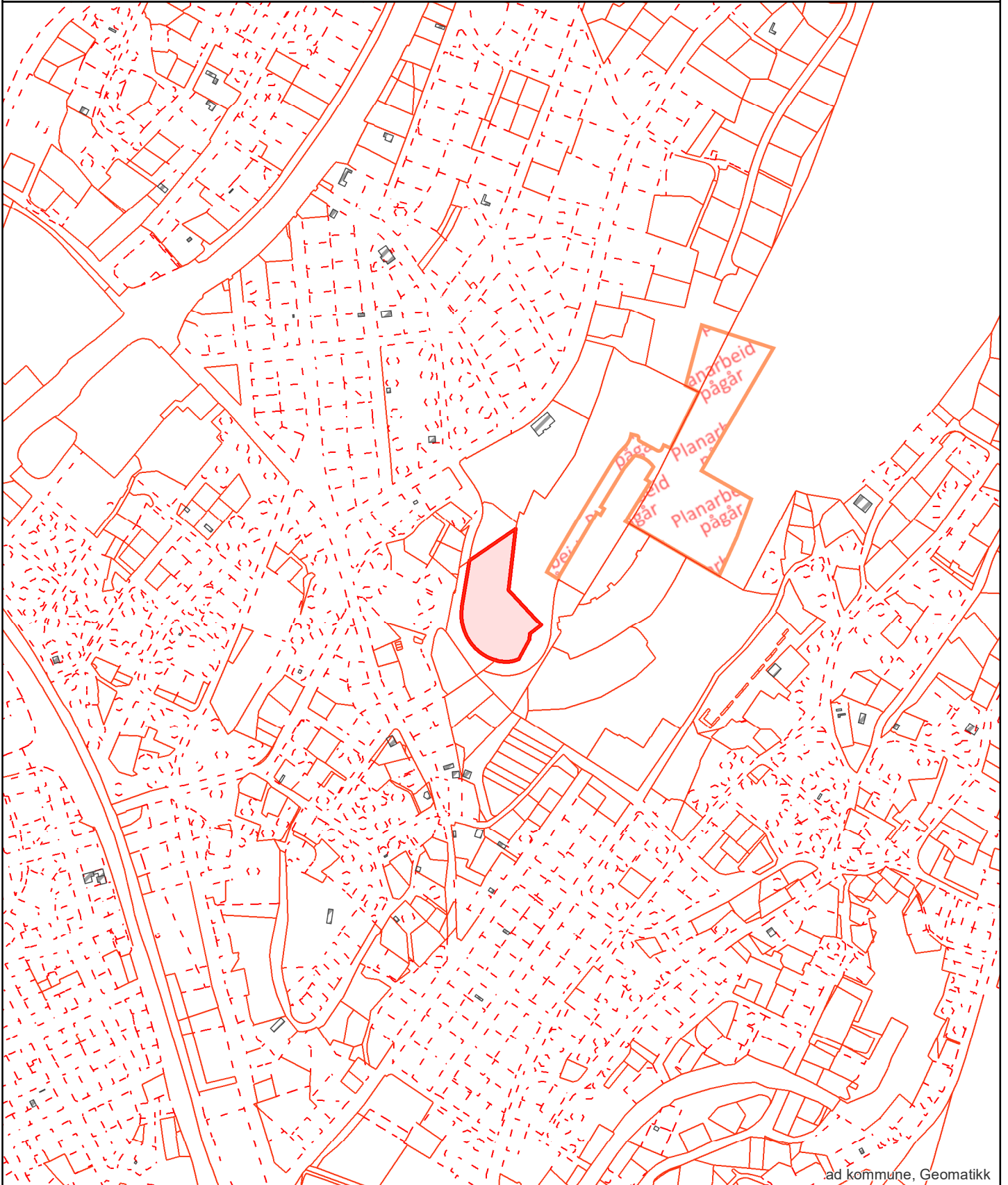
Adresse: Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-07



Planident: 1228
Plannavn: Bryggerifjellet III

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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjø 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

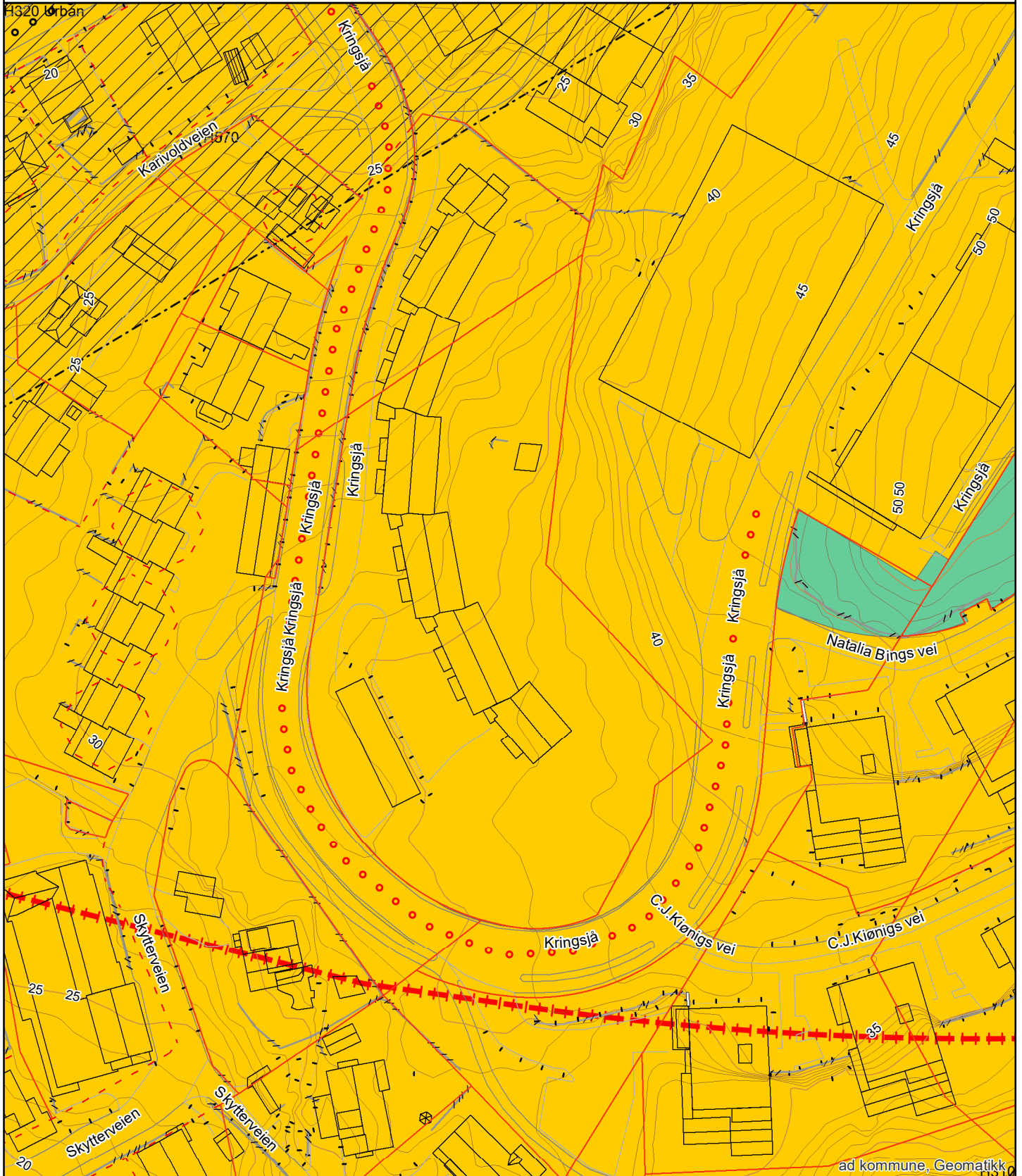
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-07



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjå 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-07

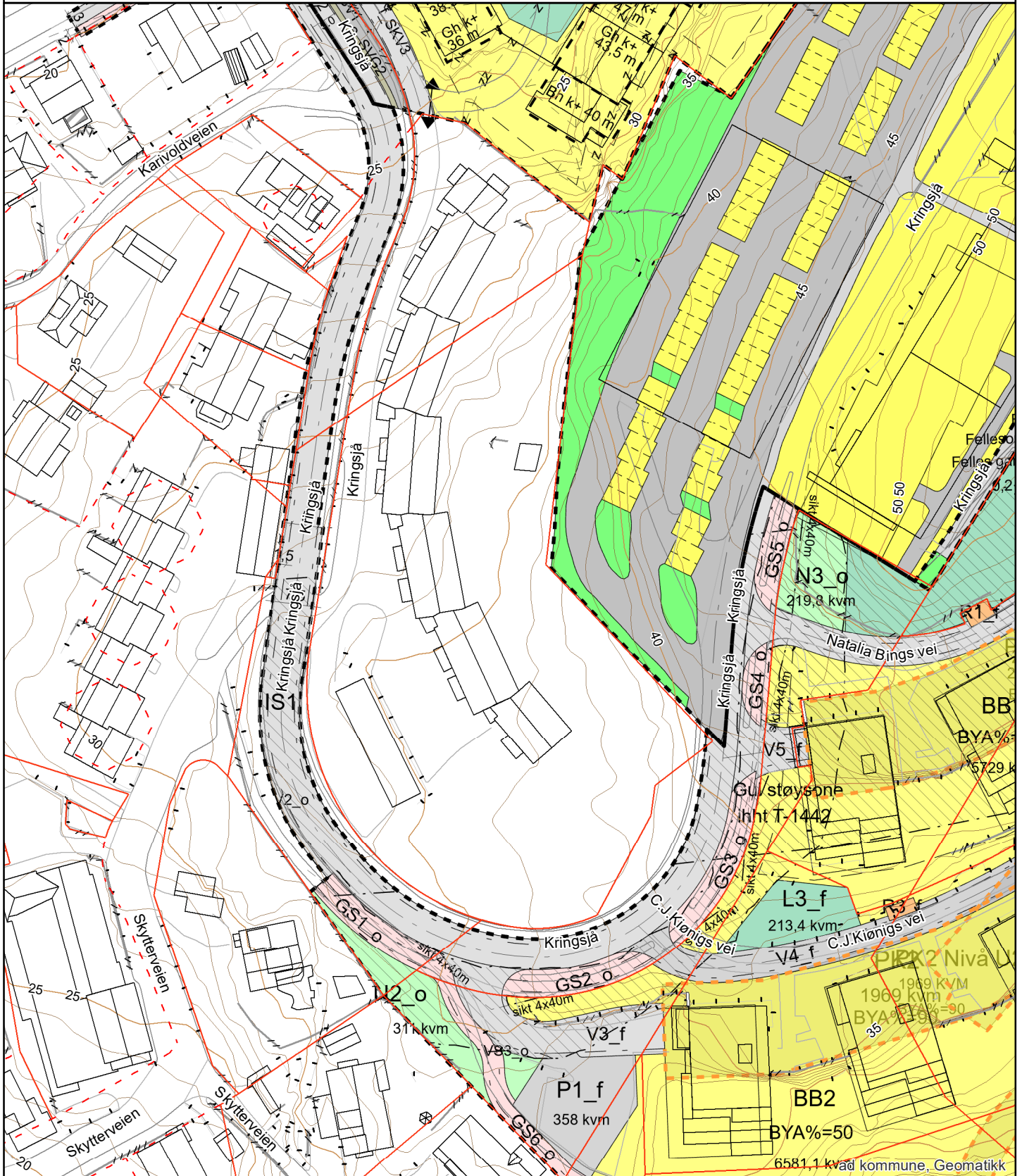


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Grunnkart



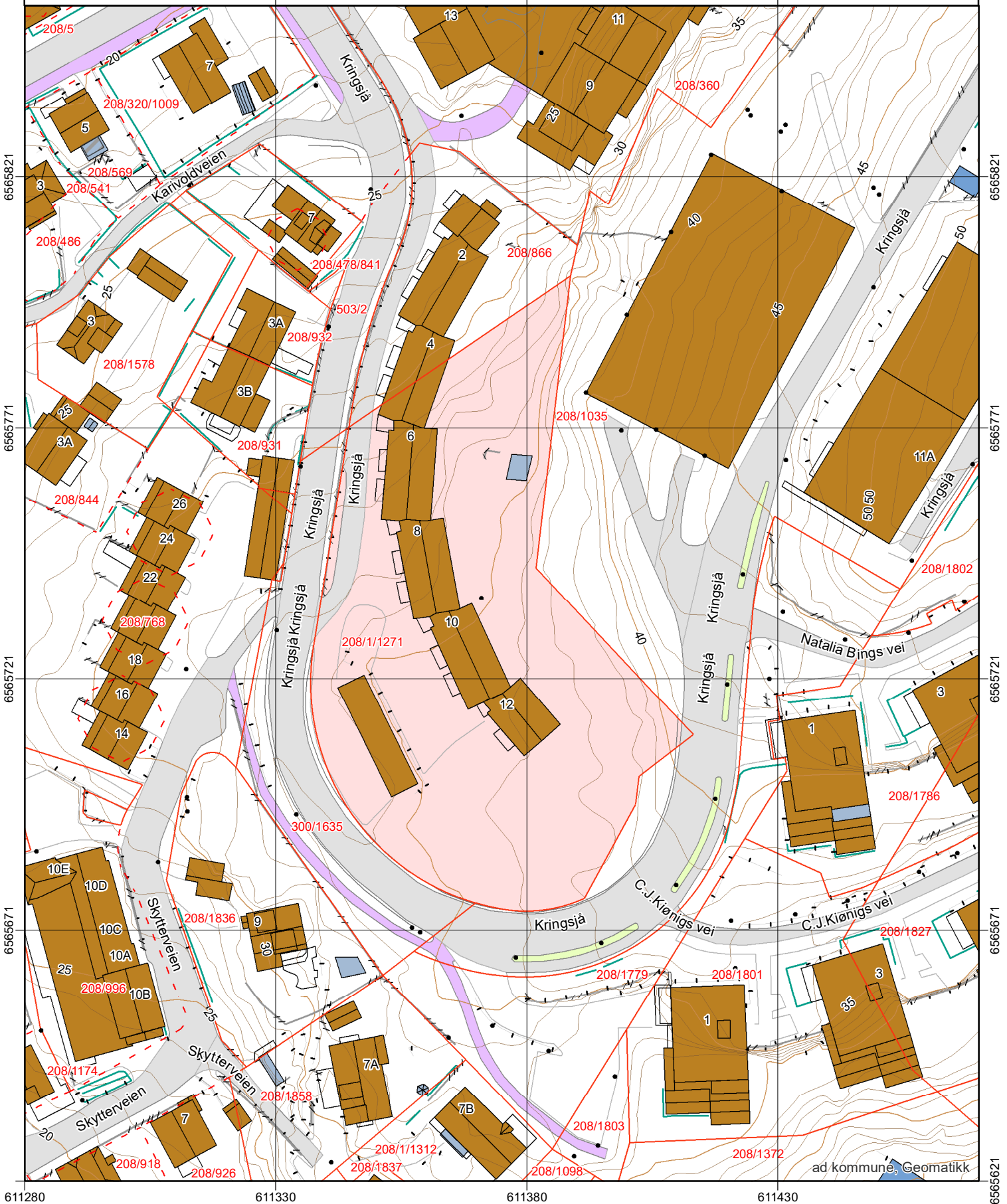
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjå 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-07



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



Grunnkart



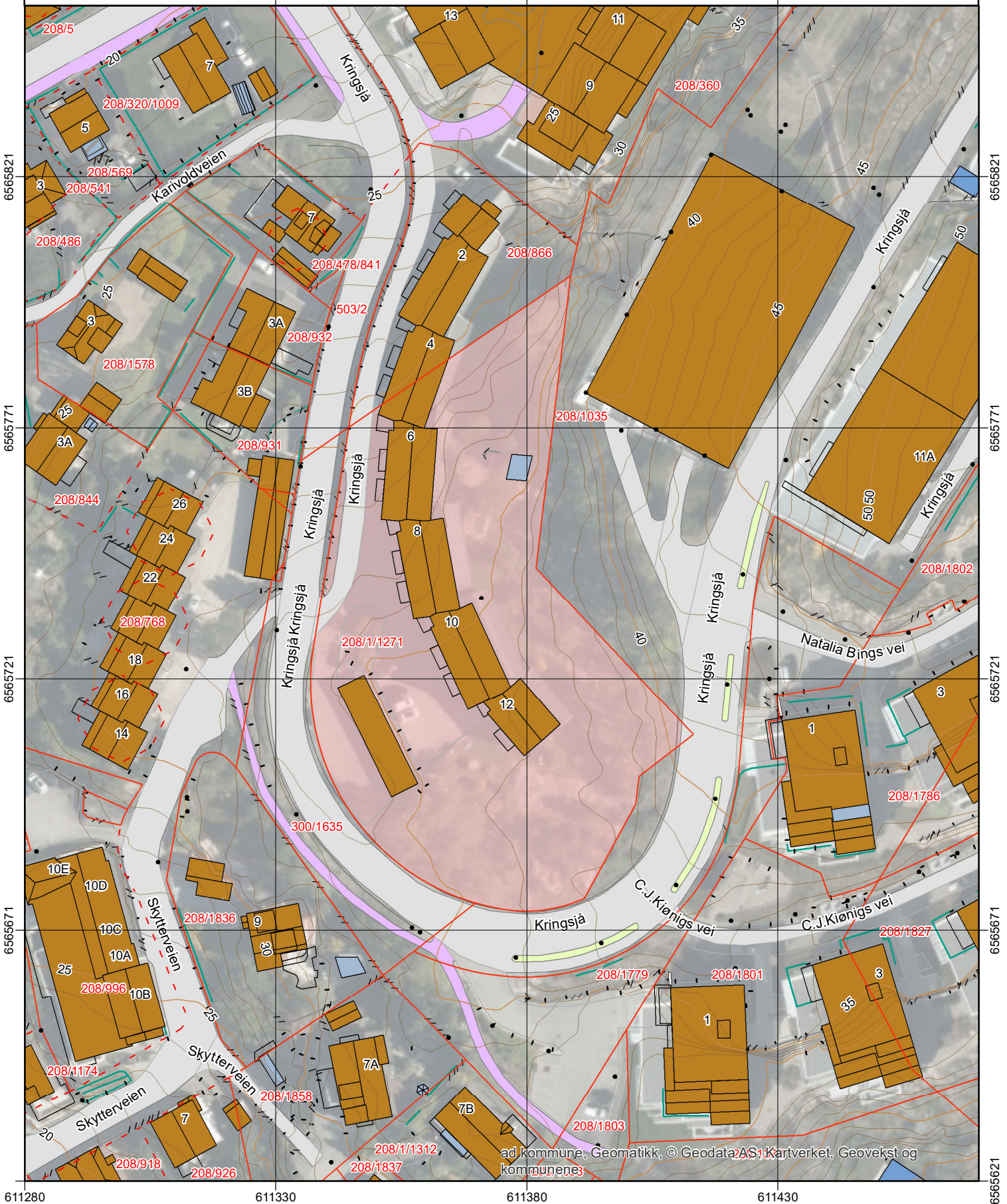
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjå 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1/1271/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-07



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





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

Eiendomsrapport for 208 / 1 / 1271 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Omkrets |
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-208/1/1271

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 5 497.2 |
| Etablert dato | 27.11.1954 | Historisk oppgitt areal | 5 339.0 |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Historisk arealkilde | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunennummer | 3107 | Kommunenavn | FREDRIKSTAD |

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

Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------|
| Karivold Borettslag | 952614983 | F - Fester | | c/o OBOS | 1/1 |
| ELISABETH SUNDGOT-BORGEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 7/360 |
| TOR ROLF SJØWALL | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 4/96 |
| HARALD SUNDGOT-BORGEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 7/360 |
| CHRISTINE SUNDGOT-BORGEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 7/360 |
| BEATE SCHEELE | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 67/576 |
| MIKAL JACOB APENES | | H - Hjemmelshaver | M - Midlertidig | WINDERMERE STELLAR | 5/16 |
| TURID WINJE | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 14/480 |
| TONE MARGARETH WINJE | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 14/480 |
| ANDERS HAGELUND | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 67/960 |
| HANNE CECILIE HØGMO | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 67/144 0 |
| ANNE CONSTANSE APENES WASSERFALL | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 120/48 0 |
| SIRI GABRIELSEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 67/144 0 |

Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|----------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| AF - Annen forretningstype | 28.02.2019 | 28.02.2019 | | |
| AF - Annen forretningstype | 13.01.2011 | 13.01.2011 | | |

| | | |
|----------------------------|------------|------------|
| AF - Annen forretningstype | 26.07.2010 | 26.07.2010 |
| ON - Omnummerering | 07.01.1994 | |

Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|--------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|
| | | | | |

Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|----------|-----|-----------|---------------|------------------|
| | | | | |

Krav om jordskifte

| Jordskiftreferanse | Ført dato |
|--------------------|-----------|
| | |

Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|----------------------|-----------|
| | |

Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|----------------|---------|-----------|
| | | |

Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangst dato | Ber. areal | Arealmerknad |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 5 497.2 | |

Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|------------|-----|--|------------------|
| 193901425 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 193901433 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |
| 193992323 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |
| 193992331 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |
| 193992358 | 0 | 144 - Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. | TB - Tatt i bruk |

Bygning 193901425: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 0 | BRA Totalt | 0.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Bygning 193901433: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 450.0 |
| Antall boenheter | 6 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 450.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0102 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0201 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0202 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0301 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0302 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H02 | 2 | 150.0 | 0.0 | 150.0 | 0.0 |
| H03 | 2 | 150.0 | 0.0 | 150.0 | 0.0 |
| H01 | 2 | 150.0 | 0.0 | 150.0 | 0.0 |

Bygning 193992323: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 450.0 |
| Antall boenheter | 6 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 450.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|-------------------------|------------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |
| EB - Endre bygningsdata | 12.07.2023 | 12.07.2023 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 54.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0102 | 92.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0201 | 54.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0202 | 92.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0301 | 54.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0302 | 92.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H02 | 2 | 150.0 | 0.0 | 150.0 | 0.0 |
| H03 | 2 | 150.0 | 0.0 | 150.0 | 0.0 |
| H01 | 2 | 150.0 | 0.0 | 150.0 | 0.0 |

Bygning 193992331: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 450.0 |
| Antall boenheter | 6 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 450.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0102 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0201 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0202 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0301 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0302 | 72.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H02 | 2 | 150.0 | 0.0 | 150.0 | 0.0 |
| H03 | 2 | 150.0 | 0.0 | 150.0 | 0.0 |
| H01 | 2 | 150.0 | 0.0 | 150.0 | 0.0 |

Bygning 193992358: 144 - Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 190.0 |
| Antall boenheter | 2 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 190.0 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|----------------|------|-----------------|
|----------------|------|-----------------|

| | | |
|-------------------------|------------|------------|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |
| EB - Endre bygningsdata | 02.11.2022 | 02.11.2022 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0102 | 92.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0202 | 92.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H02 | 1 | 95.0 | 0.0 | 95.0 | 0.0 |
| H01 | 1 | 95.0 | 0.0 | 95.0 | 0.0 |

Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|----------|--------|------|------------------|
| Kringsjå | 6 | | 1605 FREDRIKSTAD |
| Kringsjå | 8 | | 1605 FREDRIKSTAD |
| Kringsjå | 10 | | 1605 FREDRIKSTAD |
| Kringsjå | 12 | | 1605 FREDRIKSTAD |

Protokoll til årsmøte 2025 for KARIVOLD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952614983

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 17. juni kl. 19:00 til 20. juni kl. 19:00 og møtet ble avholdt 17. juni 2025, i borettslagets kjellerstue.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Det er ønskelig at styreleder blir valgt som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 54 000

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forretningsførsel

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

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

Knut Olav Christensen som styreleder.

Svein Oskar Jansen som styremedlem.

Anne Marie Hegelund som styremedlem.

Tone Petronelle Sørli og Solvor Wiig som varamedlemmer.

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

Innstilling

Styreleder: Knut Olav Christensen (ikke på valg)

Styremedlem: Svein Oskar Jansen (1 år)

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

Varamedlem: Tone Petronelle Sørli (1 år)

Varamedlem: Solvor Wiig (1 år)

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

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Oskar Jansen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Svein Oskar Jansen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tone Petronelle Sørli (16 stemmer)

Solvor Wiig (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tone Petronelle Sørli Solvor Wiig

Møteleder: Knut Olav Christensen /s/

Protokollvitne 1 :Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim /s/

Protokollvitne 2: Christine Margrethe Melsom Mathiesen /s/

Sak. ll. 18/11.1954
 Dagb.nr. 4035/1954. B 37.

Grunnseddel

 Dagb. nr. 4873/1954
 Onøy Sorenskriverembede

Sl. n. n. 245,-

for

Karivold Borettslag A/L

 Vi undertegnede eiere av hovedgården Nygård og Guldberg i Fredrikstad og Glemmen erkjenner herved å ha bortleiet nedenfor beskrevne tomt til herr Karivold Borettslag A/L

Se baksiden

 og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus, for et tidsrom av 100 — etthundre — år fra 4/9.1954
 Grunneien skal kunne reguleres hvert 20de år under hensyn til endringer i rentenivaet eller endringer i tomte-
 dommens verdi som ikke skyldes brukeren. Blir partene ikke enige, skal grunneien fastsettes av 3 skjønnsmenn,
 hvorav partene oppnevner hver sin og sorenskriveren i Onøy skjønnets formann. Når leietiden er omme har grunn-
 eierne valget mellom enten å innløse den på grunnen stående bebyggelse eller å inngå avtale om ny festekontrakt,
 begge deler etter takst av skjønnsmenn som ovenfor omtalt.

 Grunneieren forbeholder sig å godkjenne bygningstegningene til de bygninger som skal oppføres på tomten.
Tomten har følgende grenser: Delet tar sin begynnelse i parsell-
 ens nordvestre hjørne i et kors i fjellet og går derfra i nord-
 østlig retning 66,80 m. til et kors i fj. Videre 59,36 m i sydlig
 retning til et kors i fj. Går så 45,64 i sydøstlig retning til
 et kors i fj. Så 78,24 m. i sydvestlig retning til bolt i kors i
 fj. Herfra 50,60 m. i nordvestlig retning til et kors i fj. Går
 så 60,12 m. i nordlig retning til et kors i fj. Endelig 8,20 m.
 i vestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Dessuten er tillagt en parsell som har følgende grenser:
 Delet tar sin begynnelse i den tidligere bortsatte tomts syd-
 vestre hjørne i et kors i fj. og går derfra 8,22 m. i nordvestlig
 retning til et kors i fj. Videre 56,94 m i nordlig retning til
 et kors i fj. Følger så den tidligere bortsatte tomts grenser i
 sørlig retning tilbake til utgangspunktet. Alle linjer er rette.

av 4/9 og 22/10.1954

 Ifølge oppmålingsforretning av / 19 utgjør tomten 6.531,3 m², som blir å fratrekke
 g.nr. 8 b.nr. 1 og får betegnelsen tomt nr. av gnr. 8, bnr. 1.

 For denne således beskrevne tomt erlegger herr Karivold Borettslag

 og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid
 stående hus ukrevet en årlig leie av kr. 979,70 - nihundreogsyttini 70/100
 med en halvpart til hvert års 1. april og 1. oktober første gang ved kontraktens underskrift.

 Leieren må ikke selge eller bortleie noe av tomten til benyttelse eller bebyggelse av eller for andre eller benyt-
 telse uten overenskomst med grunneierne.

 Tomten og de på denne oppførte og oppførendes hus og i ildebrannstilfelle deres assuranseverdi skal med første
 prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunneien. Hvis derfor denne ikke erlegges i rette tid, har grunneierne
 rett til uten foregående lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille tomten
 og de på denne til enhver tid stående og herved pantstille hus til auksjon — for i sammes utbringende — å søke sig
 betalt for grunneien med mulige påløpne omkostninger.

Festeren har selv å besørge tomten innhegnet.

 I søksmålstilfelle vedtas Fredrikstad forlikskommisjon og byting som rett forum med varsel som for innenbys-
 boende forkynt på den borleide tomt.

Alle utgifter ved bortfestet og fornyelser bæres av festeren.

Dette til bekreftelse med våre navners underskrifter i vitterlighetsvidners overvær.

Som leier:

 Fredrikstad, den 3. november 1954. Som eiere
 for Karivold Borettslag A/L K. Gorgas Chr.N. Apenes (s)
 K. Gorgas (s) Haakon Karlsen (s)

Vi bekrefter herved:

 At grunneierne ved K. Thorne, Chr.N. Apenes og Haakon Karlsen

 samt festeren ~~her~~ ved Knut Gorgas

har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at hver av dem er over 21 år.

 Kaare Gorgas (s)
 o.r.sakf.

Karin Nilsen (s) I. Eggen (s)

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Fredrikstad, den 3. november 1954.

Som grunnleier:

for Karivold Borettslag A/L
K. Gorgas (s)

Som grunneiere:

K. Thorne (s) Chr.N. Apexnes (s)
Haakon Karlsen (s)

Det bekreftes herved at grunneierene og grunnleieren har undertegnet denne påtegning i vårt nærver. De er over 21 år.

Kaare Gorgas (s)
o.r.sakf.

Karin Nilsen (s) I. Eggen (s)

Prisstatist som utskrift av forh. protokoll lagt til hj. del.

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 7.4.2026

Areal og koordinater:

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
| 5497.2 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|-----------------|-----------------|------------------------|------------------|--------|
| 1 | 6565674.99374 | 611375.368224 | Ikke spesifisert | 5.54 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 45.837 |
| 2 | 6565676.24338 | 611369.97674 | Ikke spesifisert | 66.08 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 45.776 |
| 3 | 6565727.37555 | 611337.734701 | Ikke spesifisert | 44.17 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6565770.97 | 611344.73959 | Ikke spesifisert | 53.45 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 5 | 6565801.16989 | 611388.810337 | Ikke spesifisert | 58.6 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 6 | 6565742.99913 | 611381.97674 | Ikke spesifisert | 33.39 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 7 | 6565718.71078 | 611404.861866 | Ikke spesifisert | 12.29 | Ukjent | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 8 | 6565709.76565 | 611413.276037 | Ikke spesifisert | 13.61 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 9 | 6565701.43865 | 611402.516627 | Ikke spesifisert | 5.61 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 10 | 6565695.88124 | 611401.763669 | Ikke spesifisert | 21.41 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 11 | 6565677.06605 | 611391.549268 | Ikke spesifisert | 16.56 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 28.259 |