

Tilstandsrapport

 Enebolig i rekke

 Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 52, bnr. 16, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 22541-1118

Referansenummer: OI1742

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS

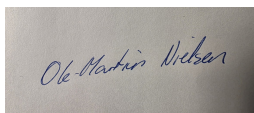
Takstingeniør: Ole-Martin Nielsen



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 inneklima.

Rapportansvarlig



Ole-Martin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@nielsen-takst.no

917 70 137



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2018. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Enebolig i rekke - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 39 m². Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 1,00 m. Bjelkelag med forankring til bygningskroppen og forstøtning til støpt fundament.

Enebolig oppført i 2018. Bygningen er oppført på ringmur av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, stråtak, tekket med pappshingel e.l (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Himlinger med malte plater, innfelt downlights i stue og kjøkken. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt til ca. 3,62 m på det høyeste og ca. 2,70 m på det laveste.

1. etasje:

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser, elektrisk gulv i entré. Takhøyden ble målt i gang til ca. 2,51 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegg. Balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom:

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedovn. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

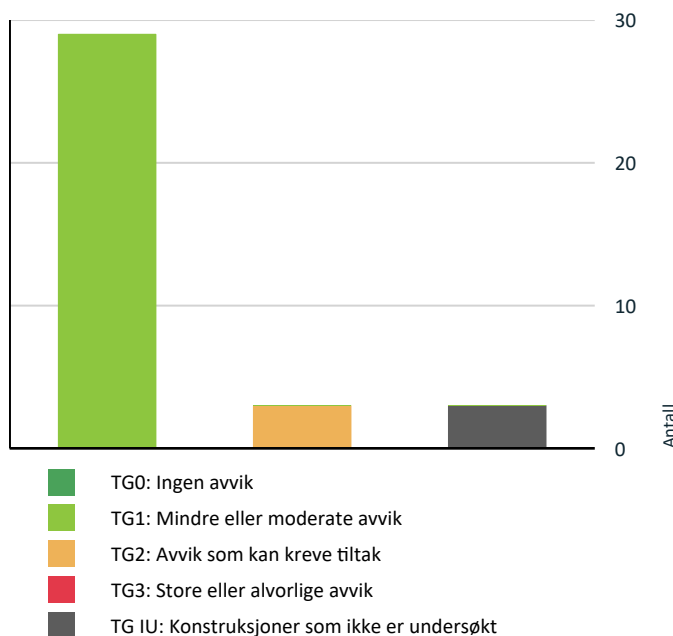
[Gå til side](#)

Enebolig i rekke

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE

Byggeår

2018

Kommentar

Hentet fra Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer av tre, skrå takform.

Konstruksjonen er gjenbygget og følgelig da ikke kontrollert. Det er utført en visuell kontroll av innvendig overflater, det ble her ikke funnet avvik.

Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Malt hovedytterdør. Balkongdør med 3-lags pressglass, prod. 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkongdør

Balkongdør med 3-lags press-glass, prod. ????

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist noe værslitt balkongdør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk døren jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 39 m². Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 1,00 m. Bjelkelag med forankring til bygningskroppen og forstøtning til støpt fundament.

- Møblering og snø gjør at det kan være avvik som ikke er fanget opp av den bygningssakkyndige.

Andre utvendige forhold

Enebolig oppført i 2018. Bygningen er oppført på ringmur av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, stråtak, tekket med pappshingel e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje:

Himlinger med malte plater, innfelt downlights i stue og kjøkken. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt til ca. 3,62 m på det høyeste og ca. 2,70 m på det laveste.

1. etasje:

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser, elektrisk gulv i entré. Takhøyden ble målt i gang til ca. 2,51 m.

- Eier opplyser om merker i gulv ved kjøkken. Dette anses som mindre avvik.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

TG IU Pipe og ildsted

Stålpipes med vedovn.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp utført i trekonstruksjon, med lakkert overflate og rekkverk i trevirke.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatte innerdører og skyvedører med omramming.

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

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedovn. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegg. Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Målt høydeforskjell var ca. 5 mm, mot anbefalt minimum 25 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert manglende fall på gulvet.

Det er også observert slitasje og lokale skader på fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegg.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført av
bygningssakkyndig på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

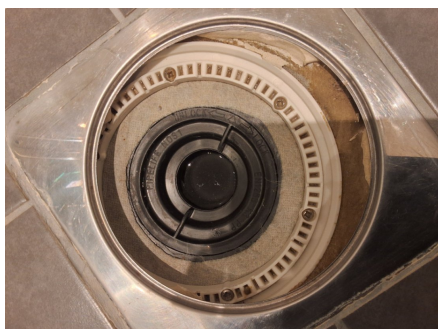
TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført av
bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Det registreres at knott til regulator er defekt, selger har bestilt ny. Dette anses som et mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

- Fordelerskap er ikke besiktiget da tilgjengelighet ikke var mulig ved befaring.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges,

Tilstandsrapport

kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon på utført service ble ikke fremlagt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon for utført service må fremvises.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder, plasser på bad 1. etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. 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
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

Tilstandsrapport

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 sikringsskap

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

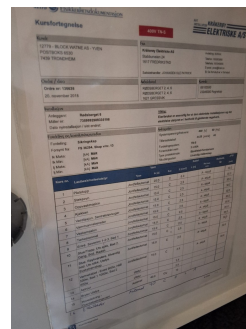
Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100% sikkerhet med visuell kontroll.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate av betongkonstruksjoner. Antas fundamenter med betong til stedlige masser og fjell.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

Det er oppført en forstøtningsmur i betongkonstruksjon, med påmontert rekkverk utført i stålkonstruksjon.

Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med rapporten.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

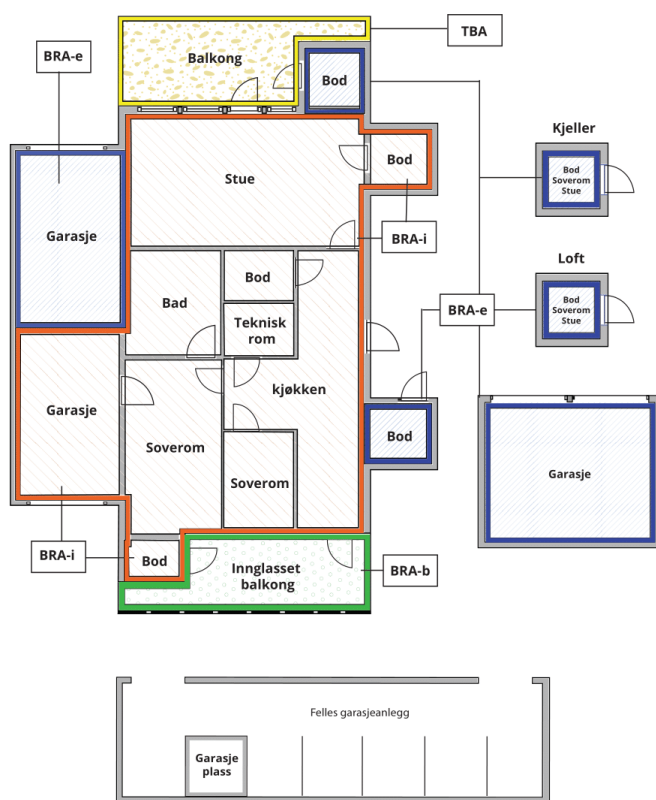
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	52			52	39
1. etasje	50	6		56	
SUM	102	6			39
SUM BRA	108				

Romfordeling

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

Kommentar

- En utvendig bod på ca. 5,7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selger egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Nora Gondrosen Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	52	16		20	141.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rødsberget 6, 1622 Gressvik

Hjemmelshaver

Nora Gondrosen Larsen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jbf	2312027			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

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 tjenestetyster.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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 tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

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

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

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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](#)



Adresse

Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256462

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300572498

Gårdsnummer

52

Bruksnummer

16

Seksjonsnummer

20

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

120,59 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

119,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 546 kWh



Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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

Deres ref.: 01260006 . Vår ref.: 4177-1-20

Dato: 27.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Rødsberget Boligsameie
Organisasjonsnr: 919221488
Seksjonseier: ..
..... Larsen, Nora Gondrosen
Leilighetsnummer: 20
Adresse: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK
Seksjonsnummer: 20
Gnr. 52
Bnr. 16

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1512075.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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/carport følger leiligheten: Ja. Bod følger leiligheten: Ja Det er etablert et veilag med vedtekter pr 25.05.2020 mellom Rødsberget Boligsameie gnr 52 bnr 16 (52/16) og gnr 53 og bnr 2. Ta kontakt med styreleder for ytterligere informasjon

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 006,03,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 565,03	
Kabel-tv	441,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 957,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 34 015,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no eller telefon: 69 30 03 41.

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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Pål Henrik Simensen, e-post:

rodsbergetbs@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Rødsberget Boligsameie, org. nr. 919221488

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 20.03.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 13.06.2017»

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Rødsberget boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.06.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 52, Bnr 16 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av carport.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,

- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse.

Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 3-2 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er solgt.

3.3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Det er 24 parkeringsplasser og 24 plasser i carport i sameiet. Plassene er lagt som tilleggsdel til de enkelte seksjonene.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges minst 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

AVTALE OM INNPÅKJØP OG ETABLERING AV VEI- OG VELLAG

1. Partene og eiendommene

Rødsberget Boligsameie («**Sameiet**»), org. nr. 919 221 488, er et eierseksjonssameie bestående av 24 seksjoner. Sameiet eier eiendommen gnr. 52 bnr. 16 («52/16») i Fredrikstad kommune.

Anne Marie Oxewingen og Åse Elisabeth Nilsen («**Rettighetshaverne**»), er eiere av eiendommen gnr. 53 bnr. 2 i Fredrikstad kommune. Denne avtalen gjelder området benevnt BF1 i Detaljreguleringsplan for Gamle Rødsvei 1 (planid: 0106 1058 i Fredrikstad kommune) godkjent 11. september 2014 («**BF1**»).

Veiretten etter denne avtalen tilligger de som til enhver tid er eiere av BF1. Veiretten skal tjene som atkomst til to eneboliger som skal oppføres på BF1 i tråd med den ovennevnte reguleringsplanen.

Rettighetshaverne er sammen forpliktet til å oppfylle forpliktelsene som fremgår av denne avtalen. Rettighetshaverne er også ansvarlige for at alle brukerne av BF1 benytter veiretten i tråd med denne avtalen og vei- og vellagets vedtekter.

2. Kontaktpersoner

Rettighetshaverne skal under hele anleggsperioden (se punkt 6) ha en dedikert kontaktperson som har ansvar for gjennomføring av byggearbeidene på BF1 og at bruken av veien skjer i tråd med denne avtalen.

Sameiets kontaktperson er styreleder i Sameiet.

3. Avtale om innpåkjøp

Rettighetshaverne gis bruksrett til veien over Sameiets eiendom som kjøreatkomst til BF1. Ved inngåelse av denne avtalen etableres et vei- og vellag med vedtekter som er tatt inn som Vedlegg 1 til denne avtalen.

Avtalen gjelder innpåkjøp for bygging av to eneboliger uten utleiedel, og boligene skal også for øvrig bygges i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Dersom det senere blir aktuelt med etablering av utleiedeler eller ytterligere boenheter på BF1, må det inngås en egen avtale om innpåkjøp for disse boenhetene. I tillegg må vei- og vellagets vedtekter endres.

Innpåkjøpssummen er kr 171 000 for to boenheter.

4. Rettighetshavernes øvrige tilknytning til Sameiet

Rettighetshaverne skal også knytte BF1 til Sameiet på følgende måte:

- a. Rettighetshaverne skal benytte seg av samme søppelskur som Sameiet, og skal dele kostnadene for bruk og vedlikehold i tråd med vedtektene i vedlegg 1.
- b. Postkassene til Rettighetshaverne skal henges på søppelskuret som ligger på Sameiets eiendom.
- c. Rettighetshaverne gis rett til bruk av lekeplassene på Sameiets eiendom og skal dele kostnadene for bruk og vedlikehold i tråd med vedtektene i vedlegg 1.

5. Betaling

Rettighetshaverne skal betale innpåkjøpssummen 14 dager etter at begge parter har signert denne avtalen.

6. Særlige bestemmelser om veiretten ved etablering av boliger på BF1

Anleggsperioden regnes fra det er gitt igangsettingstillatelse til oppføring av bygninger på BF1, og i ett år fra igangsettingstillatelse er gitt. Dersom det ikke gis igangsettingstillatelse til begge eneboligene

samtidig, regnes anleggsperioden fra den første igangsettingstillatelsen ble gitt. Dersom kommunens vedtak blir påklaget, regnes anleggsperioden fra vedtaket er endelig avgjort hos Fylkesmannen eller annen instans. Dersom det ikke er gitt ferdigattest til begge eneboligene når anleggsperioden er over slik at veien fremdeles benyttes til entreprenører, håndverkere, el., ilegges Rettighetshaverne dagmulkt på 1 promille av det samlede vederlaget entreprenøren Rettighetshaverne benytter skal ha. Dagmulkten skal ikke i noe tilfelle være mindre enn en halv prosent av grunnsummen i folketrygden på det tidspunktet overskridelsen finner sted.

I anleggsperioden gis entreprenører, håndverkere og andre som skal bistå med oppføring av boligene på BF1 rett til bruk av veien over Sameiets eiendom mellom klokka 08.30 og 15.00 mandag til fredag. For hver gang veien blir benyttet til slik trafikk utenfor dette tidsrommet, ilegges Rettighetshaverne et gebyr tilsvarende 1 promille av det samlede vederlaget entreprenøren Rettighetshaverne benytter skal ha for hver dag anleggsperioden overskrides. Fem brudd på bestemmelsene om tidspunktene for bruken, anses som et vesentlig mislighold av avtalen, jf. punkt 8.

Anleggstrafikk med kjøretøy over 3,5 tonn skal meldes to virkedager i forveien til Sameiets kontaktperson.

Bruken av veien må ikke skje når det kan være fare for skade på veibane, grøfter, andre deler av veien eller Sameiets eiendom for øvrig, for eksempel vegetasjon, bebyggelse, hageanlegg el.

7. Skader på veien

Dersom Rettighetshaverne eller Rettighetshavernes kontraktsmedhjelperes bruk av veien medfører skader på veibane, grøfter eller andre deler av veien skal skadene utbedres straks eller innen et tidspunkt partene blir enige om. Det samme gjelder skader på Sameiets eiendom for øvrig, for eksempel vegetasjon, bebyggelse, hageanlegg el.

Skadene skal også umiddelbart meldes til Sameiets kontaktperson.

Dersom utbedring ikke skjer, kan Sameiet få utført utbedringen for Rettighetshavernes regning.

8. Mislighold

Ved vesentlig mislighold av forpliktelsene etter denne avtalen kan avtalen heves slik at veiretten bortfaller for den Rettighetshaver som har misligholdt avtalen.

Dersom avtalen heves av Sameiet får dette virkning for avtalen i sin helhet, herunder slik at veiretten for den Rettighetshaveren som har misligholdt avtalen bortfaller.

Ved heving av avtalen kan Sameiet sette opp en sperring av veien slik at den ikke kan benyttes av Rettighetshaveren som har blitt fratatt veiretten.

Ved heving av avtalen tilbakebetales hele eller halve innpåkøpssummen, avhengig av om én eller begge Rettighetshaverne har misligholdt avtalen slik at den heves.

9. Sikkerhetsstillelse

Rettighetshaverne plikter å stille selvskyldnergaranti overfor Sameiet på kr 1 624 500 frem til det er gitt ferdigattest for to eneboliger som sikkerhet for Sameiets krav etter denne avtalen.

Garantien må stilles senest samtidig med signering av denne avtalen.

10. Etablering av vei- og vellag

Ved inngåelse av denne avtalen etableres et vei- og vellag i tråd med vedtektene i vedlegg 1 til denne avtalen.

11. Tinglysing

Denne avtalen tinglyses som en heftelse på Sameiets eiendom.

Rettighetshaverne besørger og bekoster tinglysing av denne avtalen. Sameiet signerer erklæring om rettighet i fast eiendom når innpåkjøpssummen er registrert innbetalt på Sameiets konto.

Vedlegg 1: Vedtekter for Rødsberget vei- og vellag

VEDTEKTER FOR RØDSBERGET VEI- OG VELLAG

§ 1 Om Laget og dets formål

Lagets navn er Rødsberget vei- og vellag, heretter 'Laget'.

Laget ble opprettet ved avtale mellom partene, 25.05.2020.

Lagets formål er drift og vedlikehold veien med veinavn Rødsstien og veien med veinavn Rødsberget som ligger på gnr./bnr. 52/16 og 53/2 i Fredrikstad kommune, og som tjener som adkomstvei for boligene i Rødsstien 1-8 og Rødsberget 1-19. Veistubben omtales i det følgende som 'Veien'.

Veien er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i Veien.

Laget skal sørge for at Veien holdes i forsvarlig og brukelig stand, og skal herunder besørge vedlikehold, brøyting, evt. strøing og nødvendig skadeutbedring på Veien.

Laget formål er også drift og vedlikehold av felles lekeplasser, søppelskur ol. som er felles for boligene i Rødsstien 1-8 og Rødsberget 1-19.

Laget skal også kreve inn kontingent og evt. også ekstraordinære kontantinnskudd til dekning av Lagets utgifter.

Bestemmelsene i herværende dokument gjelder som vedtekter for Laget, jf. veglova § 55 tredje ledd, første punktum.

§ 2 Medlemskap

Medlemmer i Laget er de som til enhver tid eier eller har boret i følgende eiendommer i Fredrikstad kommune:

- | | |
|---|--------------------------|
| - Gnr./bnr. 52/16 | Brøk/ideell andel: 24/26 |
| - Del av gnr./bnr. 53/2 som i Detaljreguleringsplan for Gamle Rødsvei 1 (planid: 0106 1058 i Fredrikstad kommune) er benevnt BF1: | Brøk/ideell andel: 2/26 |

Medlemmene i Laget betegnes i det følgende som 'Medlemmene'.

Medlemmet 52/16 representeres av den som til enhver tid er styreleder i Rødsberget Boligsameie.

Medlemmene plikter å etterleve og respektere Lagets vedtekter/formål og er forpliktet til å dekke sine respektive andeler av Lagets kostnader. Lagets kostnader blir i mangel på særskilt avtale om noe annet, fakturert med en faktura per grunneiendom. Fordeling av fakturaen internt mellom eiere og brukere i vedkommende grunneier, er å anse som et internt anliggende i vedkommende eiendom. Uenigheter om intern kostnadsfordeling skal være Laget uvedkommende.

Medlemskap i Laget er obligatorisk og kan ikke skilles fra eiendomsretten til eiendommene som er opplistet over. Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sokner til veien, har denne rett og plikt til å bli med i Laget. Tilsvarende gjelder ved opprettelse av utleiedeler eller nye boenheter i Medlemseiendommene; også i tilfeller hvor ny boenhet ikke blir registrert som egen seksjon eller grunneiendom. Brøken er etablert ut fra at det er 24 boenheter på gnr./bnr. 52/16 og 2 boenheter på gnr./bnr. 53/2. Ved økning av antall boenheter eller etablering av utleiedeler kan brøken kreves endret.

Også andre eiendommer i området kan søke om å bli medlem i Laget. Søknad sendes Lagets styre. Nytt medlem må godkjennes av Lagets årsmøte.

Ved etterfølgende endringer i antall boenheter, etablering av utleiedeler eller antall Medlemmer skal nye ideelle andeler fastsettes. Frem til ny brøk blir fastsatt skal nye boenheter betale en årlig medlemskontingent på 1/26. Ved etablering av utleiedeler eller nye boenheter skal det betales en innpåkjøpssum til Laget.

Medlemmene har plikt til å informere styrelederen om forhold som er av interesse for Laget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på veien.

Brøkene er fastsatt under forutsetning at Medlemseiendommene benyttes til boligformål. Dersom bruken av veien endres vesentlig av en av dem som eier eller har boret i eiendommene, for eksempel dersom eiendommene benyttes til næringsvirksomhet, kan nye ideelle andeler fastsettes.

§ 3 Bruk av Veien

Medlemskap i Laget gir rett til slik bruk av Veien som den er tenkt og vanlig brukt til.

Medlemmenes bruk av Veien skal skje med tilbørlig aktsomhet. Transport må ikke skje når det kan være fare for skade på veibane, stikkrenner, grøfter, vegetasjon eller lignende.

Den som påfører Veien eller andre deler av eiendommene skade skal utbedre skaden. Dersom skaden ikke utbedres innen en rimelig frist gitt av Laget, kan det ansvarlige Medlemmet bli gjort ansvarlig for kostnadene med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på Veien. Det kan ikke parkeres på veiområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding. Dersom den ansvarlige ikke sørger for opprydding innen en rimelig frist satt av Laget, kan Medlemmet bli gjort ansvarlig for kostnadene med opprydding.

Ved mislighold av Lagets vedtekter kan Laget sette opp en sperring av veien slik at den ikke kan benyttes av Medlemmet som har misligholdt vedtektene.

§ 4 Drift og vedlikehold av Veien

Drift og vedlikehold av Veien, herunder gjennomføring av rydding, vedlikeholdstiltak, snøbrøyting m.m., besørges av Lagets styre og bekostes av Medlemmene iht. brøken. Medlemmene plikter å betale årlig medlemskontingent, men kan ved behov også pålegges å betale ekstraordinære innskudd etter påkrav fra styret.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noe Medlem blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 5 Bruk av lekeplass, søppelskur og postkasse

Medlemmene skal ha bruksrett til felles lekeplass og søppelskur som ligger på gnr./bnr. 52/16. Avhenting av avfall fra Medlemmenes eiendommer skal gjøres fra det felles søppelskuret.

Medlemmenes postkasser skal henges på søppelskuret på eiendommen gnr./bnr. 52/16.

Kostnader for bruk og vedlikehold skal fordeles iht. Medlemmenes brøk.

§ 6 Medlemmenes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte Medlem iht. sin sameiebrøk.

Lagets styreleder er berettiget til å representere Laget utad og forplikte det ved sine underskrifter.

§ 7 Organisasjon

7.1 Årsmøtet

Lagets øverste myndighet er Årsmøtet.

7.1.1 Innkalling

Årsmøte skal avholdes når styrelederen mener det er behov, eller beboere fra minst to boenheter tilhørende Medlemseiendommene krever det. Årsmøte skal avholdes minst hvert tredje år.

Styrelederen varslar Medlemmene om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styrelederen innkaller deretter til årsmøtet med minst 30 dagers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle Medlemmene. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styrelederen ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saken enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle Medlemmene er representert og aksepterer behandling av andre saker på møtet, kan det fattes vedtak.

7.1.2 Representasjon og avstemmingsregler

Medlemmer kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn Medlemmene kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medlem kan møte sammen med fullmektig.

Hvert medlem har stemme etter brøk i henhold til andelene i punkt 2.

Avstemming avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene. For vedtak om

- a) endringer og/eller påkostninger av Veien som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, eller
- b) endring av vedtektene

kreves både 2/3 flertall og tilslutning fra minst to Medlemmer. Vedtak som innebærer vesentlige endringer av Lagets karakter, krever tilslutning fra samtlige Medlemmer.

7.1.3 Årsmøtet skal

- 1. Velge møteleder
- 2. Velge protokollfører
- 3. Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- 4. Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltakerne
- 5. Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
- 6. Behandle styrelederens forlag til tiltaksplan med budsjett
- 7. Vedta utligning av kostnader
- 8. Velge styreleder for tre år dersom dette skal være en annen enn styrelederen i Rødsberget Boligsameie
- 9. Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

7.2. Lagets styre

Styret består av én person som er styreleder i Laget. Styrelederen har signaturrett. Dersom ikke annen styreleder er valgt av Medlemmene, er styrelederen i Laget den til enhver tid sittende styrelederen i Rødsberget Boligsameie.

Styrelederen skal lede driften av Laget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styrelederen skal blant annet:

- 1. Føre tilsyn med Veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeider, mm.
- 2. Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på Veien
- 3. Sørge for vedlikehold og drift av søppelskur og lekeplass
- 4. Sørge for innkreving og utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndrivning av skyldig beløp
- 5. Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
- 6. Gi nødvendig informasjon til Medlemmene

7.3 Mindretallsvern

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styrelederen må ivareta fellesskapets vel, og må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller rimelig kostnad eller ulempe for noe Medlem. Vedtak eller beslutninger må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtak og beslutninger må ivareta fellesskapets vel.

§ 8 Oppøsning

Laget kan ikke oppløses uten at en annen ansvarlig instans forplikter seg til å overta Lagets ansvar og interesser vedr. drift og vedlikehold av Veien, lekeplassene og søppelskuret.

Sammenslutning med evt. andre foreninger/lag anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes med flertall som for vedtektsendringer.

Evt. sammenslutning fritar ikke noen av medlemmene å reservere seg for sine forpliktelser vedr. medlemskontingent og betaling av midler til drift og vedlikehold.

§ 9 Vedtektsendringer

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, i tillegg til at to Medlemmer må være enige. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 2.

§ 1 (formål), § 6 (ansvar) og § 9 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 2 er ikke vedtektsendring.

§ 10 Forholdet til Veglova

Veglova av 21. juni 1963 nr 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går disse vedtektene foran veglova.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4177

RØDSBERGET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i RØDSBERGET BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 21:00 og lukker 16. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4177>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i RØDSBERGET BOLIGSAMEIE

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

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reidar Arntsen , Vetle Jensen foreslås

Forslag til vedtak

Reidar Arntsen og Vetle Jensen 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 oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4177 Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning for Rødsberget Boligsameie - 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Henrik Simensen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann- Kristin Strand
- Jørgen Onstad
- Rino Olsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Reidar Arntsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

2024 var et år hvor vi gjennomførte 3 felles dugnader samt klipping og vedlikehold av hekk på uteområdene våres. Det ble gjennomføre felles service på ventilasjons anlegget til alle husstander hvor det ble utført renhold og bytte av slidedeler. Ellers så var det ikke bytte av noen faste leverandører dette året men vi innhenta priser på snørydding og feiing men ingen klarte og matche det vi har i dag. Det ble også utført befaring på skråning mellom Rødsberget og Rødstien der skal vi starte opp arbeidet med ny beplantning så fort været tillater det. Styret jobber kontinuerlig med og se på avtaler og leverandører som vi bruker.



Til årsmøtet i Rødsberget Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rødsberget Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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, 21. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

RØDSBERGET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 221 488, KUNDENR. 4177

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	592 104	592 104	592 000	592 000
Andre inntekter	3	16 936	0	0	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		609 040	592 104	592 000	652 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 410	-1 000
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 200	-68 565	-72 679	-76 000
Konsulenthonorar	7	-4 500	-4 300	-4 500	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-200 681	-123 447	-42 000	-142 000
Forsikringer		-125 788	-146 039	-160 643	-150 000
Energi/fyring	9	-6 873	-6 562	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 980	-137 746	-144 633	-150 000
Andre driftskostnader	10	-55 147	-37 559	-48 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-628 203	-541 253	-497 865	-598 000
DRIFTSRESULTAT		-19 163	50 851	94 135	54 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 209	14 931	0	0
Finanskostnader		0	-4	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 209	14 927	0	0
ÅRSRESULTAT		2 046	65 778	94 135	54 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 046	65 778		

RØDSBERGET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 221 488, KUNDENR. 4177

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 056	47
Forskuddsbetalte kostnader		57 514	168 623
Driftskonto OBOS-banken		202 403	424 192
Sparekonto OBOS-banken		785 959	467 134
SUM OMLØPSMIDLER		1 047 932	1 059 996
SUM EIENDELER		1 047 932	1 059 996
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 028 445	1 026 399
SUM EGENKAPITAL		1 028 445	1 026 399
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 452	33 597
Annen kortsiktig gjeld	12	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 487	33 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 047 932	1 059 996
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 12.02.2025			
Styret i Rødsberget Boligsameie			
Pål Henrik Simensen	Jørgen Onstad	Ann-Kristin Strand	
Ida-Marie Arnesen			

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	476 616
TV/Internett	115 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	592 104

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel 2023	10 000
Viderefakturert kostnader september- desember	6 936
SUM ANDRE INNTEKTER	16 936

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	-4 500

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 115
Drift/vedlikehold VVS	-10 230
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 736
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-129 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 681

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-6 873
SUM ENERGI / FYRING	-6 873

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Annet driftsmateriale	-11 795
Snørydding	-39 875
Andre fremmede tjenester	-631
Bank- og kortgebyr	-2 346
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 147

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	21 209
SUM FINANSINNTEKTER	21 209

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

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 13.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.03.25

Selskapsnummer: 4177 Selskapsnavn: RØDSBERGET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Reidar Arntsen og Vetle Jensen 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 egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 10 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Pål Henrik Simensen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Ann- Kristin Strand

☐ Jørgen Onstad

☐ Rino Olsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Reidar Arntsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RØDSBERGET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919221488

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mars kl. 21:00 til 16. mars kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

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:

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Reidar Arntsen , Vetle Jensen foreslås

Forslag til vedtak:

Reidar Arntsen og Vetle Jensen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

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: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 10 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Pål Henrik Simensen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pål Henrik Simensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rino Olsen (15 stemmer)

Jørgen Onstad (15 stemmer)

Ann- Kristin Strand (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rino Olsen

Jørgen Onstad

Ann- Kristin Strand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Reidar Arntsen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Reidar Arntsen

Protokollen er signert digitalt av :
Møteleder C.N. Joachim Wisbech
Protokollvitne Reidar Arntsen
Protokollvitne Vetle Jensen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. januar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 16 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 20
Adresse: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK

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.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	52	Bnr.:	16	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Rødsberget 6					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 18.08.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 18.08.2022		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Larsen Nora Gondrosen

Rødsberget 6

1622 Gressvik

Adresse: Rødsberget 6 (- -)
Bygningsnr: 300572498
Eiendom: 52 / 16 / 0 / 20
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 18.08.2022
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 29.01.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 34604

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

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



BLOCK WATNE AS

Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

2015/19468-36-253264/2018-JOHB

Klassering

52/16

Dato

18.12.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
2034/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 10/12-18 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Rødsberget 2 - 14

Gnr. 52

Bnr. 16

Fnr.

Arbeidets art: 7 nye leiligheter

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

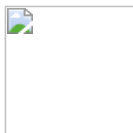
Johnnie Brok
overingeniør

Kopi til interne mottakere:
Jan Olav Berge Vann og avløp

Virksomhet Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 28.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 16 **Seksjonsnr.:** 20

Adresse: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK

Referanse: 01260006

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

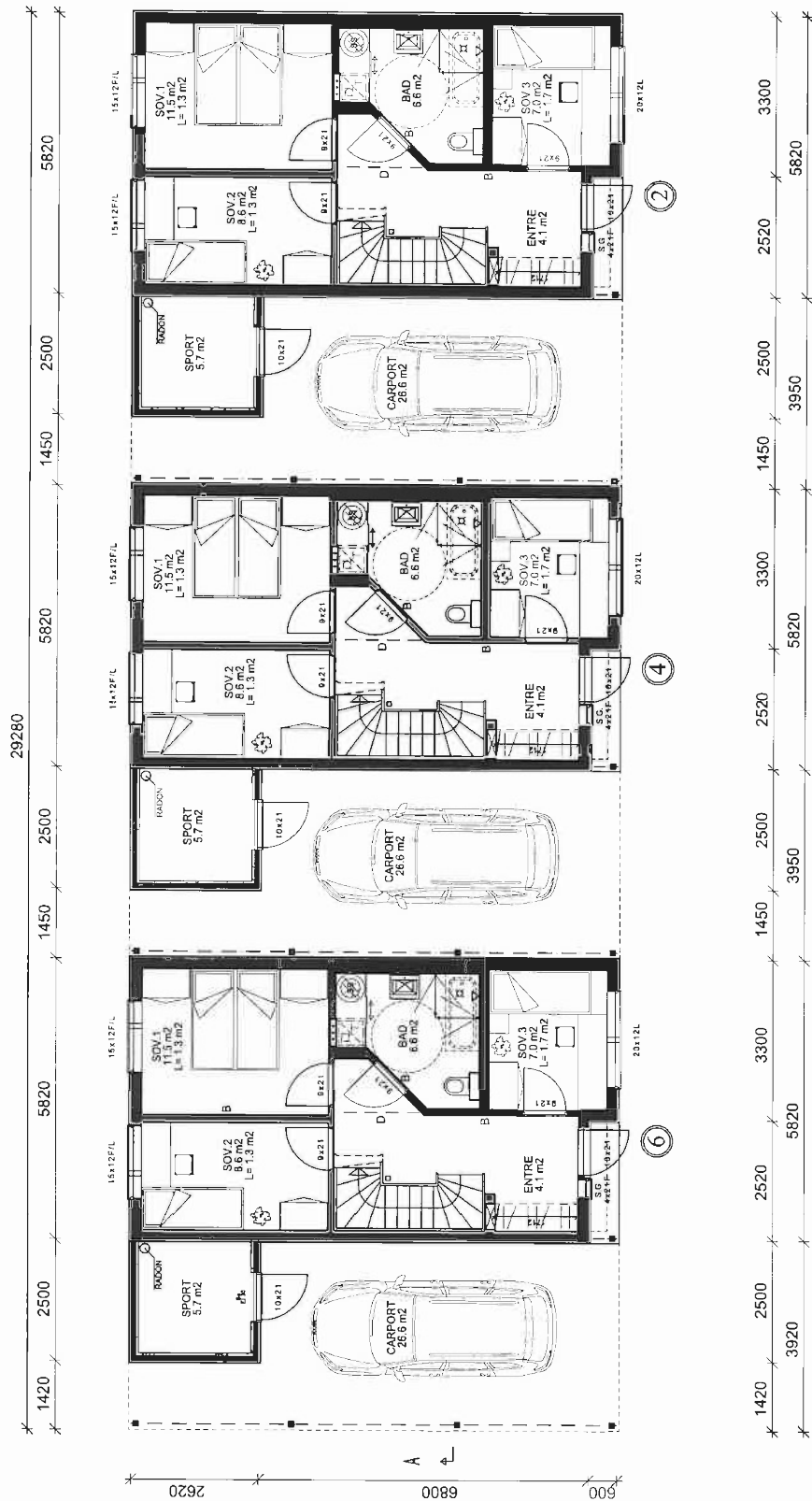
1 vedlegg

[FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

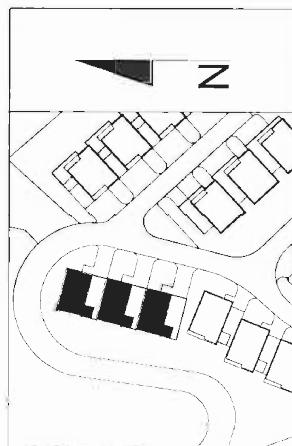


1. ETASJE

BYGGMELDINGSTEGNINGER

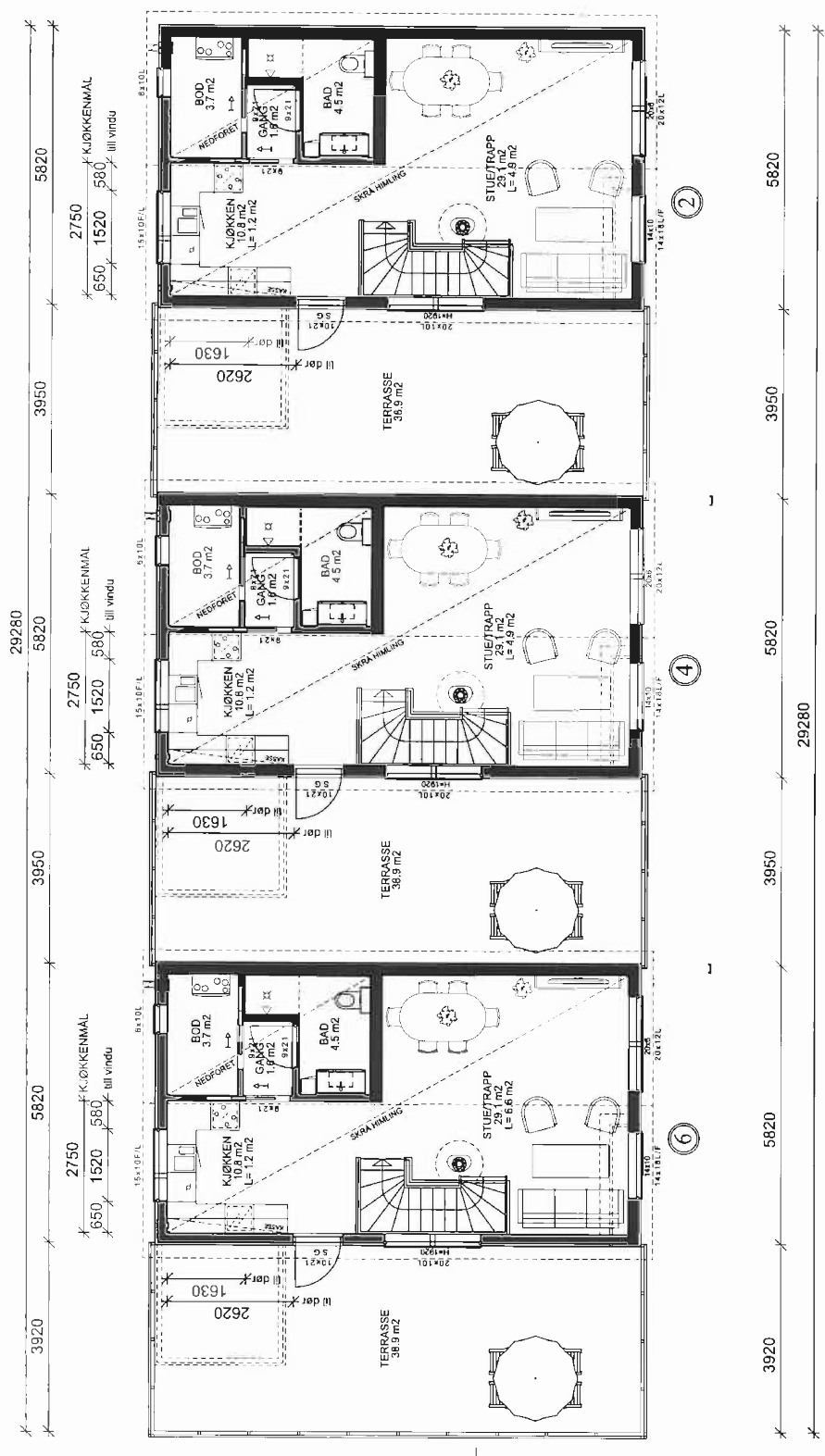
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDNING ETC.

A	REV.		13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:		Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAMN	PLAN 1.ETASJE			TEGNET AV	KONTROLLERT:
TILTAKSNUMMER	BLOCK WATNE AS		15.07.2015	P.B.L.	J.S.
BYGGEPLASS	RØDSBERGET 2-4-6		GNR/Ø.NR	/	
PROSJEKTNAMN	RØDSBERGET BK6		HUSTYPE	BERG	
PROSJEKTNUMMER		1047608			
PROSJEKT		TEGN. NR.		REVISJON	
BLOCK WATNE AS		100		A	
					
PB 1817 VIKÅ - 0123 OSLO - TLF 2324600 TEGNINGEN MÅ IKKE VÆRE HELT ELLER DELVIS KOPIERTES ELLER BENYTTETES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.					



	Leilighet 2,4,6			
	BRA-Bygning	BRA-Boerhet	P-Rom	
1. ETG	259,8 m ²	50,1 m ²	50,1 m ²	
2. ETG.	155,4 m ²	51,8 m ²	47,6 m ²	
		m ²	m ²	
		m ²	m ²	
SUM LEILIGHET	415,2 m ²	101,9 m ²	97,7 m ²	
BYA =	301,1 m ²			

E-3

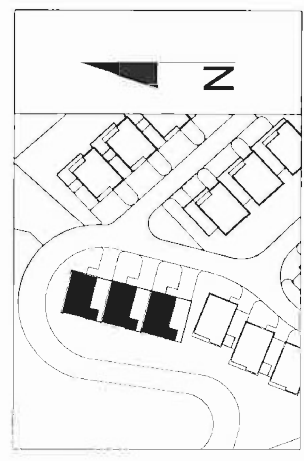


2. ETASJE

STIPILET INNREDDING ER IKKE MED I B.W.'S LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOYDEMÅL ER KONSTRUKSIJONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLENNING ETC.

A	REV.	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNOM	PLAN 2. ETASJE	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
TLTAKSHVER	BLOCK WATNE AS	15.07.2015	P.B.L.	J.S.
BYGGEPLASS	RØDSBERGET 2-4-6	G.N.R. NR		
PROSJEKTNOM	RØDSBERGET BK6	HISTYPE	BERG	/
PROSJEKTNUMMER	1047608	MALESTOKK (STØRRELSE)	1:100	A3
ARKITEKT	BLOCK WATNE AS	TEGN. NR	101	REVISJON
PS 1817 WKA - 0123 OSLO - TLF 2324800				A
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

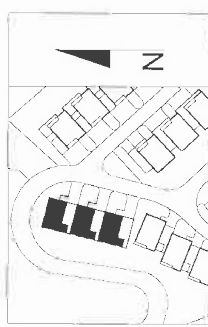


PLANERT TERRENG
NAVERENDE TERRENG
SNØ-ANER

SG = SIKKERHETSGLASS SP = SØYLEPUNKT SD = SYNLIG DRAGER D = SKULT DRAGER B = BJØREVEGG I = NETTO LYSAREAL L = LUKKEVINDU F = FAST KARM		Leilighet 2.4.6	
BRA-Bygging	BRA-Boenhet	P-Rom	
1. ETG.	259.8 m²	50.1 m²	50.1 m²
2. ETG.	155.4 m²	51.8 m²	47.6 m²
SUM LEILIGHET	415.2 m²	101.9 m²	97.7 m²
BYA =	301.1 m²		

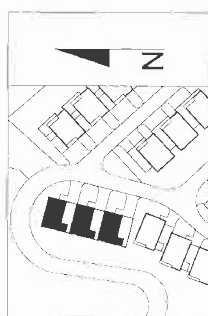
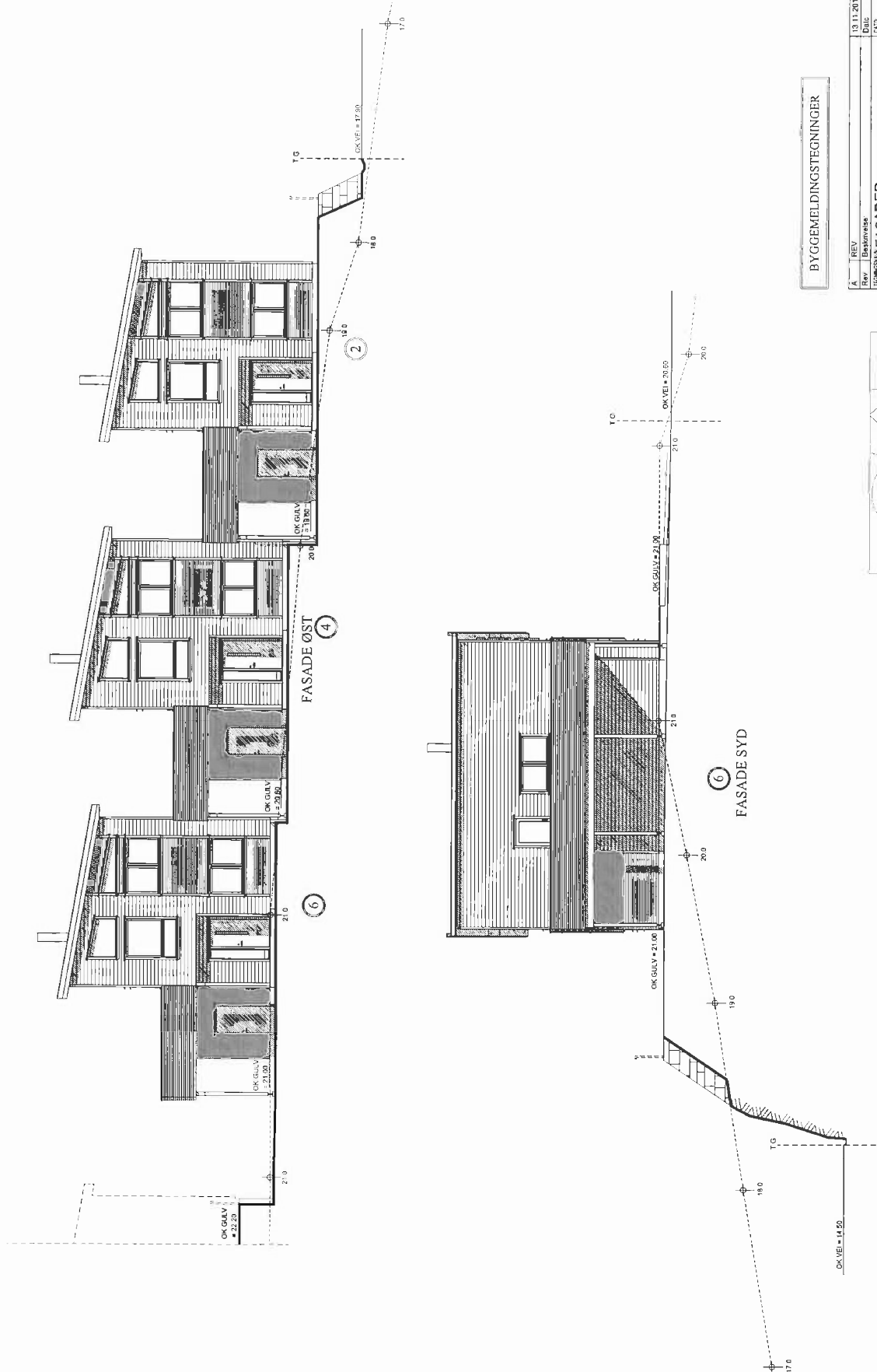
SNITT A-A

PLANET TERRENG
NAVAREND TERRENG
SANT'ANGER



BYGGMELDINGSTEKNINGER

A	REV	P.B	J.S
Rev	BRUNNEN 3M	Tegeltal van EENIAT	Koncert KORRELIER
Ex	SNITT	Dato	
	T. WIGHER	15.07.2015	P.BL
	BLOCK WATINE AS	15.07.2015	J.S.
	RODSBERGET 2-4	3465 WK	
	RODSBERGET BK8	ASTRE	BERG
		MAKSTOK, STURELSE	1:100 A2
		PROGNOSEMAKER	
		1047608	
		ROD-ST	
		TEAM WK	967/3/21
		102	A
		BLOCK WATINE AS	
		PE 117 N.W. - 1012 050 - TUF 234600	
		TEEN WAGEN MET EELIEN DE KOP ROES FILLER BENT VETEN TILMATE FRA BLOCK WATINE AS	



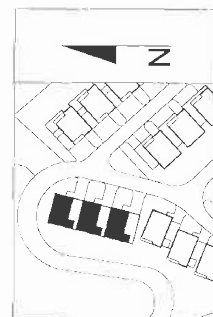
- PLANET TERRENG
- NAUARET TERRENG
- SANITET

SPROSSER	
VINDU	
BALKONGDØR	
TERASSEDØR	
HØVEDINGANGDØR	

BYGGMELDINGSTEKNINGER

A		REV	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev	Bestemelse	FASADER	Dato	Tegnet av	Kontrollert
TEKNOLOGI					KONTROLLER
T. MÅSTAD	BLOCK WATNE AS		15.07.2015	P.B.L.	J.S.
B. ØZGÜR	RØDSBERGET 2-4-6				
PROJEKTANT	RØDSBERGET BKG				
PROJEKT	1047608				
ART	BLOCK WATNE AS				
TEKNIKER	103				
BYGG	1.100				
BYGG	A2				
BYGG	A				

BYGGMELDINGSTEKNINGER

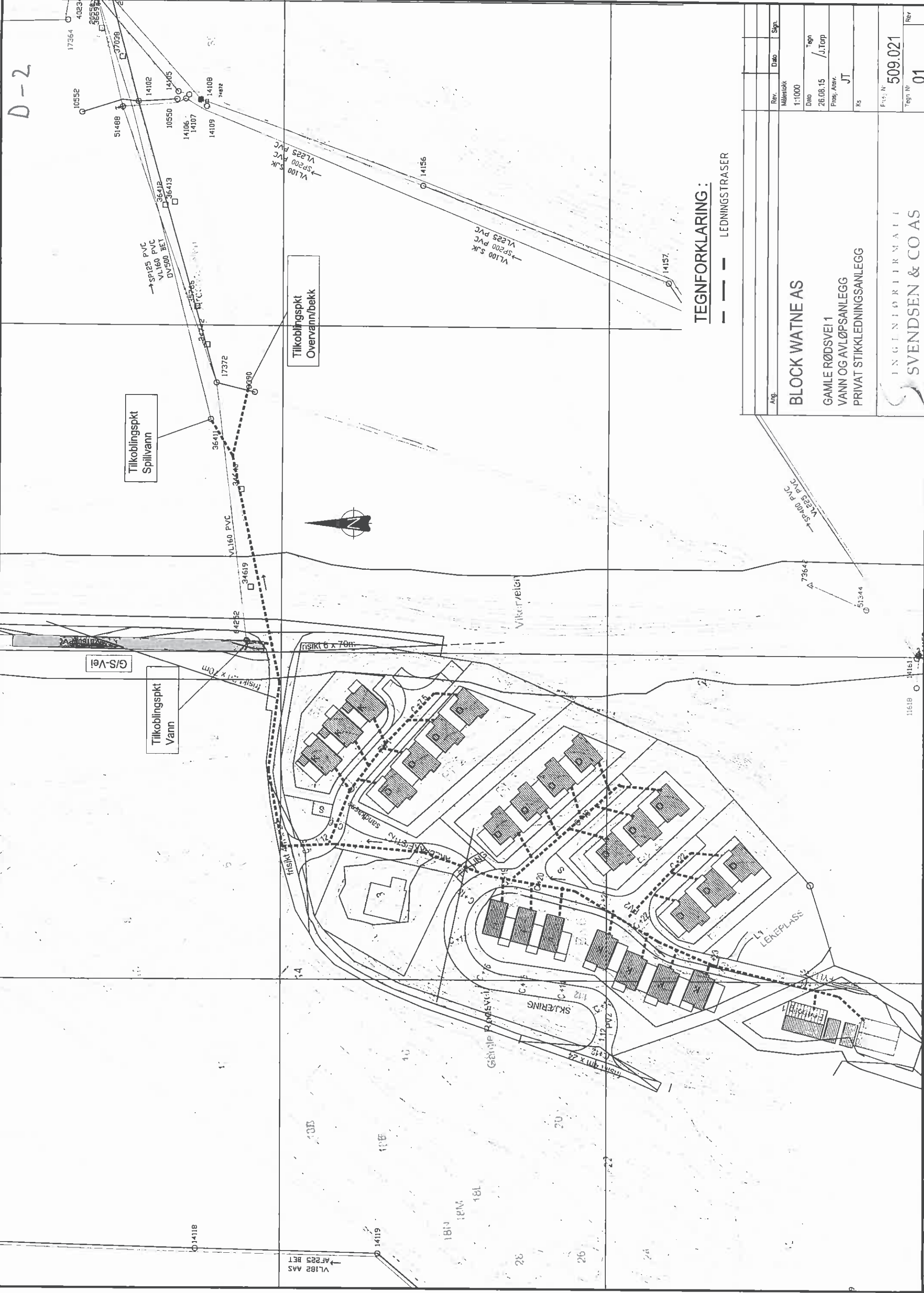
[illegible]

SPROSSER	
VINDU	
BÅKGANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

8		REV. BYA BK3	Rev:	Tegningsnavn:		SITUASJONSKART		Tiltskriver:		BLOCK WATNE AS		Byggeplass:		RØDSBERGET - RØDSTIEN		Prosjektnavn:		RØDSBERGET	
A		REV. BK6	Beskrivelse:			Dato:		05.11.2015		P.B.		J.S.		Kontrollert:				J.S.	
20.11.2015		P.B.L.		J.S.		Tegnet av:		Tegnet av:		KONTROLLERT		J.S.		20.10.2015		P.B.L.		J.S.	
						G NR./B NR		/		HUstype:									
						MÅLSTOKK (STØRRELSE)		1:500		A3									
						TEGN NR		001		ADNOTERT:		PROSJEKTNUMMER:		1047601					



D-2



TEGNFORKLARING:

--- LEDNINGSTRASER

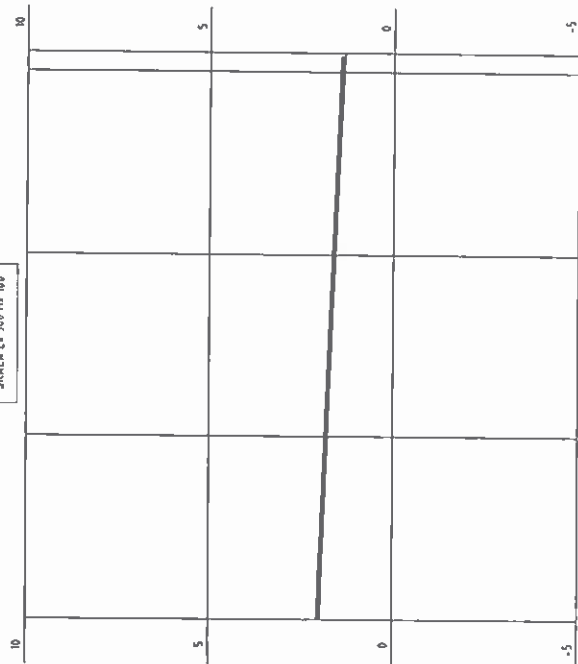
Rev.	Dato	Sign.
1:1000		
Dato	26.08.15	J.Torp
Prosj. Ansvar	JT	
Ks		
Prosj. Nr.	509.021	
Tegn. Nr.	01	

BLOCK WATNE AS

GAMLE RØDSEI 1
VANN OG AVLØPSANLEGG
PRIVAT STIKLEDNINGSANLEGG

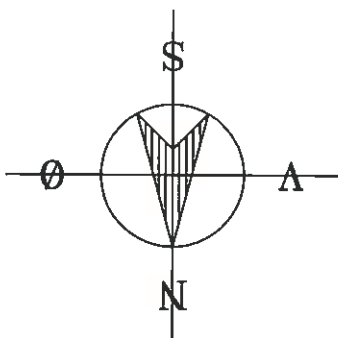
INGENIØR FIRMAT
SVENDSEN & CO AS

6/5-ver

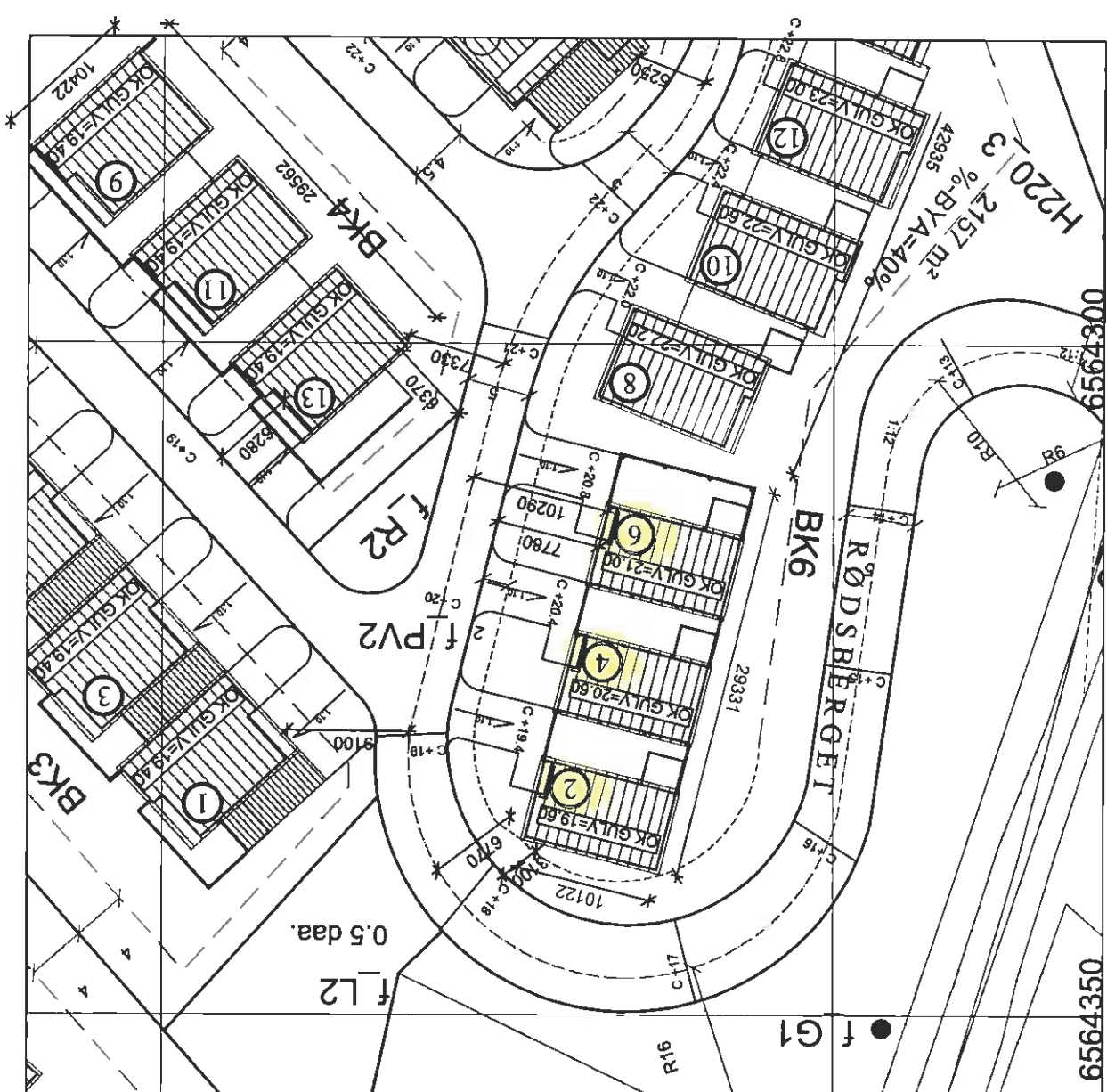


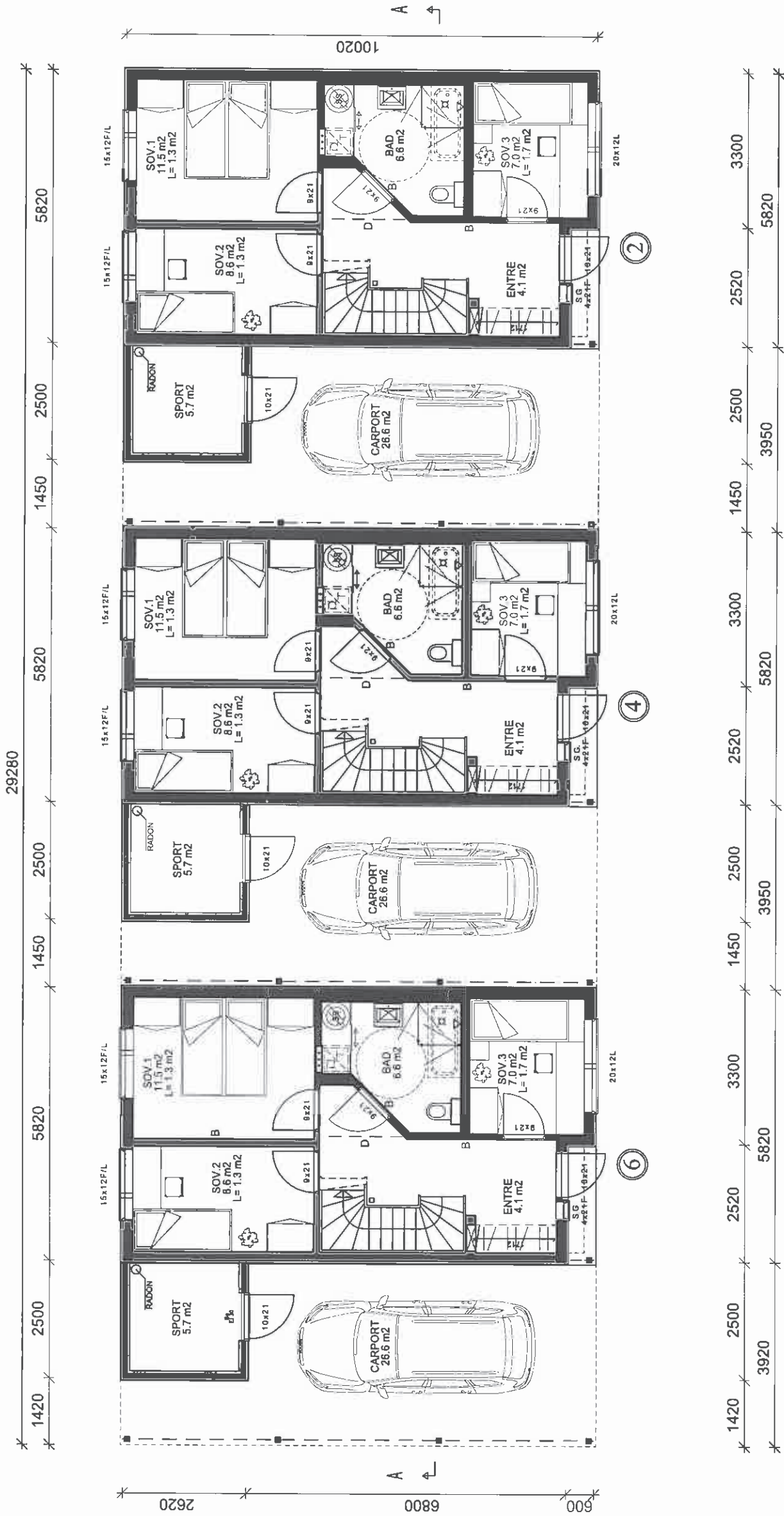
PROF. NR.	0	75	50	75 37
MOR KURV	L266 L280		L6719	
BREDDGUTY				
VERREFALL				
H ₂ O H				
V _H JOH				
PROF. DATA	-0.81%			
TECH. N	100	100	100	100
TECH. M	100	100	100	100
TECH. L	100	100	100	100
TECH. S	100	100	100	100
TECH. T	100	100	100	100
TECH. U	100	100	100	100
TECH. V	100	100	100	100
TECH. W	100	100	100	100
TECH. X	100	100	100	100
TECH. Y	100	100	100	100
TECH. Z	100	100	100	100
TECH. AA	100	100	100	100
TECH. AB	100	100	100	100
TECH. AC	100	100	100	100
TECH. AD	100	100	100	100
TECH. AE	100	100	100	100
TECH. AF	100	100	100	100
TECH. AG	100	100	100	100
TECH. AH	100	100	100	100
TECH. AI	100	100	100	100
TECH. AJ	100	100	100	100
TECH. AK	100	100	100	100
TECH. AL	100	100	100	100
TECH. AM	100	100	100	100
TECH. AN	100	100	100	100
TECH. AO	100	100	100	100
TECH. AP	100	100	100	100
TECH. AQ	100	100	100	100
TECH. AR	100	100	100	100
TECH. AS	100	100	100	100
TECH. AT	100	100	100	100
TECH. AU	100	100	100	100
TECH. AV	100	100	100	100
TECH. AW	100	100	100	100
TECH. AX	100	100	100	100
TECH. AY	100	100	100	100
TECH. AZ	100	100	100	100
TECH. BA	100	100	100	100
TECH. BB	100	100	100	100
TECH. BC	100	100	100	100
TECH. BD	100	100	100	100
TECH. BE	100	100	100	100
TECH. BF	100	100	100	100
TECH. BG	100	100	100	100
TECH. BH	100	100	100	100
TECH. BI	100	100	100	100
TECH. BJ	100	100	100	100
TECH. BK	100	100	100	100
TECH. BL	100	100	100	100
TECH. BM	100	100	100	100
TECH. BN	100	100	100	100
TECH. BO	100	100	100	100
TECH. BP	100	100	100	100
TECH. BQ	100	100	100	100
TECH. BR	100	100	100	100
TECH. BS	100	100	100	100
TECH. BT	100	100	100	100
TECH. BU	100	100	100	100
TECH. BV	100	100	100	100
TECH. BW	100	100	100	100
TECH. BX	100	100	100	100
TECH. BY	100	100	100	100
TECH. BZ	100	100	100	100
TECH. CA	100	100	100	100
TECH. CB	100	100	100	100
TECH. CC	100	100	100	100
TECH. CD	100	100	100	100
TECH. CE	100	100	100	100
TECH. CF	100	100	100	100
TECH. CG	100	100	100	100
TECH. CH	100	100	100	100
TECH. CI	100	100	100	100
TECH. CJ	100	100	100	100
TECH. CK	100	100	100	100
TECH. CL	100	100	100	100
TECH. CM	100	100	100	100
TECH. CN	100	100	100	100
TECH. CO	100	100	100	100
TECH. CP	100	100	100	100
TECH. CQ	100	100	100	100
TECH. CR	100	100	100	100
TECH. CS	100	100	100	100
TECH. CT	100	100	100	100
TECH. CU	100	100	100	100
TECH. CV	100	100	100	100
TECH. CW	100	100	100	100
TECH. CX	100	100	100	100
TECH. CY	100	100	100	100
TECH. CZ	100	100	100	100
TECH. DA	100	100	100	100
TECH. DB	100	100	100	100
TECH. DC	100	100	100	100
TECH. DD	100	100	100	100
TECH. DE	100	100	100	100
TECH. DF	100	100	100	100
TECH. DG	100	100	100	100
TECH. DH	100	100	100	100
TECH. DI	100	100	100	100
TECH. DJ	100	100	100	100
TECH. DK	100	100	100	100
TECH. DL	100	100	100	100
TECH. DM	100	100	100	100
TECH. DN	100	100	100	100
TECH. DO	100	100	100	100
TECH. DP	100	100	100	100
TECH. DQ	100	100	100	100
TECH. DR	100	100	100	100
TECH. DS	100	100	100	100
TECH. DT	100	100	100	100
TECH. DU	100	100	100	100
TECH. DV	100	100	100	100
TECH. DW	100	100	100	100
TECH. DX	100	100	100	100
TECH. DY	100	100	100	100
TECH. DZ	100	100	100	100
TECH. EA	100	100	100	100
TECH. EB	100	100	100	100
TECH. EC	100	100	100	100
TECH. ED	100	100	100	100
TECH. EE	100	100	100	100
TECH. EF	100	100	100	100
TECH. EG	100	100	100	100
TECH. EH	100	100	100	100
TECH. EI	100	100	100	100
TECH. EJ	100	100	100	100
TECH. EK	100	100	100	100
TECH. EL	100	100	100	100
TECH. EM	100	100	100	100
TECH. EN	100	100	100	100
TECH. EO	100	100	100	100
TECH. EP	100	100	100	100
TECH. EQ	100	100	100	100
TECH. ER	100	100	100	100
TECH. ES	100	100	100	100
TECH. ET	100	100	100	100
TECH. EU	100	100	100	100
TECH. EV	100	100	100	100
TECH. EW	100	100	100	100
TECH. EX	100	100	100	100
TECH. EY	100	100	100	100
TECH. EZ	100	100	100	100
TECH. FA	100	100	100	100
TECH. FB	100	100	100	100
TECH. FC	100	100	100	100
TECH. FD	100	100	100	100
TECH. FE	100	100	100	100
TECH. FF	100	100	100	100
TECH. FG	100	100	100	100
TECH. FH	100	100	100	100
TECH. FI	100	100	100	100
TECH. FJ	100	100	100	100
TECH. FK	100	100	100	100
TECH. FL	100	100	100	100
TECH. FM	100	100	100	100
TECH. FN	100	100	100	100
TECH. FO	100	100	100	100
TECH. FP	100	100	100	100
TECH. FQ	100	100	100	100
TECH. FR	100	100	100	100
TECH. FS	100	100	100	100
TECH. FT	100	100	100	100
TECH. FU	100	100	100	100
TECH. FV	100	100	100	100
TECH. FW	100	100	100	100
TECH. FX	100	100	100	100
TECH. FY	100	100	100	100
TECH. FZ	100	100	100	100
TECH. GA	100	100	100	100
TECH. GB	100	100	100	100
TECH. GC	100	100	100	100
TECH. GD	100	100	100	100
TECH. GE	100	100	100	100
TECH. GF	100	100	100	100
TECH. GG	100	100	100	100
TECH. GH	100	100	100	100
TECH. GI	100	100	100	100
TECH. GJ	100	100	100	100
TECH. GK	100	100	100	100
TECH. GL	100	100	100	100
TECH. GM	100	100	100	100
TECH. GN	100	100	100	100
TECH. GO	100	100	100	100
TECH. GP	100	100	100	100
TECH. GQ	100	100	100	100
TECH. GR	100	100	100	100
TECH. GS	100	100	100	100
TECH. GT	100	100	100	100
TECH. GU	100	100	100	100
TECH. GV	100	100	100	100
TECH. GW	100	100	100	100
TECH. GX	100	100	100	100
TECH. GY	100	100	100	100
TECH. GZ	100	100	100	100
TECH. HA	100	100	100	100
TECH. HB	100	100	100	100
TECH. HC	100	100	100	100
TECH. HD	100	100	100	100
TECH. HE	100	100	100	100
TECH. HF	100	100	100	100
TECH. HG	100	100	100	100
TECH. HH	100	100	100	100
TECH. HI	100	100	100	100
TECH. HJ	100	100	100	100
TECH. HK	100	100	100	100
TECH. HL	100	100	100	100
TECH. HM	100	100	100	100
TECH. HN	100	100	100	100
TECH. HO	100	100	100	100
TECH. HP	100	100	100	100
TECH. HQ	100	100	100	100
TECH. HR	100	100	100	100
TECH. HS	100	100	100	100
TECH. HT	100	100	100	100
TECH. HU	100	100	100	100
TECH. HV	100	100	100	100
TECH. HW	100	100	100	100
TECH. HX	100	100	100	100
TECH. HY	100	100	100	100
TECH. HZ	100	100	100	100
TECH. IA	100	100	100	100
TECH. IB	100	100	100	100
TECH. IC	100	100	100	100
TECH. ID	100	100	100	100
TECH. IE	100	100	100	100
TECH. IF	100	100	100	100
TECH. IG	100	100	100	100
TECH. IH	100	100	100	100
TECH. II	100	100	100	100
TECH. IJ	100	100	100	100
TECH. IK	100	100	100	100
TECH. IL	100	100	100	100
TECH. IM	100	100	100	100
TECH. IN	100	100	100	100
TECH. IO	100	100	100	100
TECH. IP	100	100	100	100
TECH. IQ	100	100	100	100
TECH. IR	100	100	100	100
TECH. IS	100	100	100	100
TECH. IT	100	100	100	100
TECH. IU	100	100	100	100
TECH. IV	100	100	100	100
TECH. IW	100	100	100	100
TECH. IX	100	100	100	100
TECH. IY	100	100	100	100
TECH. IZ	100	100	100	100
TECH. JA	100	100	100	100
TECH. JB	100	100	100	100
TECH. JC	100	100	100	100
TECH. JD	100	100	100	100
TECH. JE	100	100	100	100
TECH. JF	100	100	100	100
TECH. JG	100	100	100	100
TECH. JH	100	100	100	100
TECH. JI	100	100	100	100
TECH. JJ	100	100	100	100
TECH. JK	100	100	100	100
TECH. JL	100	100	100	100
TECH. JM	100	100	100	100
TECH. JN	100	100	100	100
TECH. JO	100	100	100	100
TECH. JP	100	100	100	100
TECH. JQ	100	100	100	100
TECH. JR	100	100	100	100
TECH. JS	100	100	100	100
TECH. JT	100	100	100	100
TECH. JU	100	100	100	100
TECH. JV	100	100	100	100
TECH. JW	100	100	100	100
TECH. JX	100	100	100	100
TECH. JY				

Aug	Block Watne	509 021 51
	GAMLE RØDSVEI	
	PLAN OG PROFIL	



MÅLSETTING AV BYGG ER
INKL. UTVENDIG KLEDNING





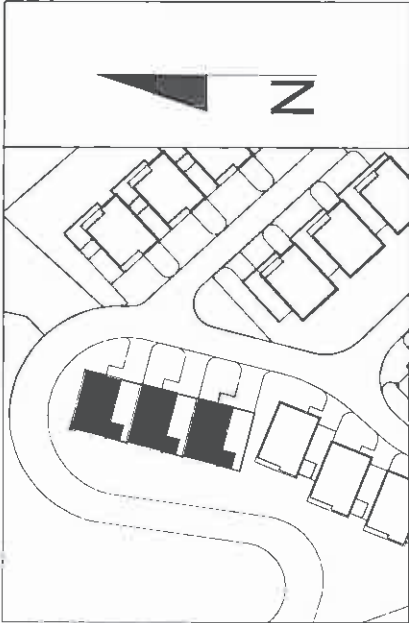
1. ETASJE

BYGGMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSIONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEIDNING ETC.

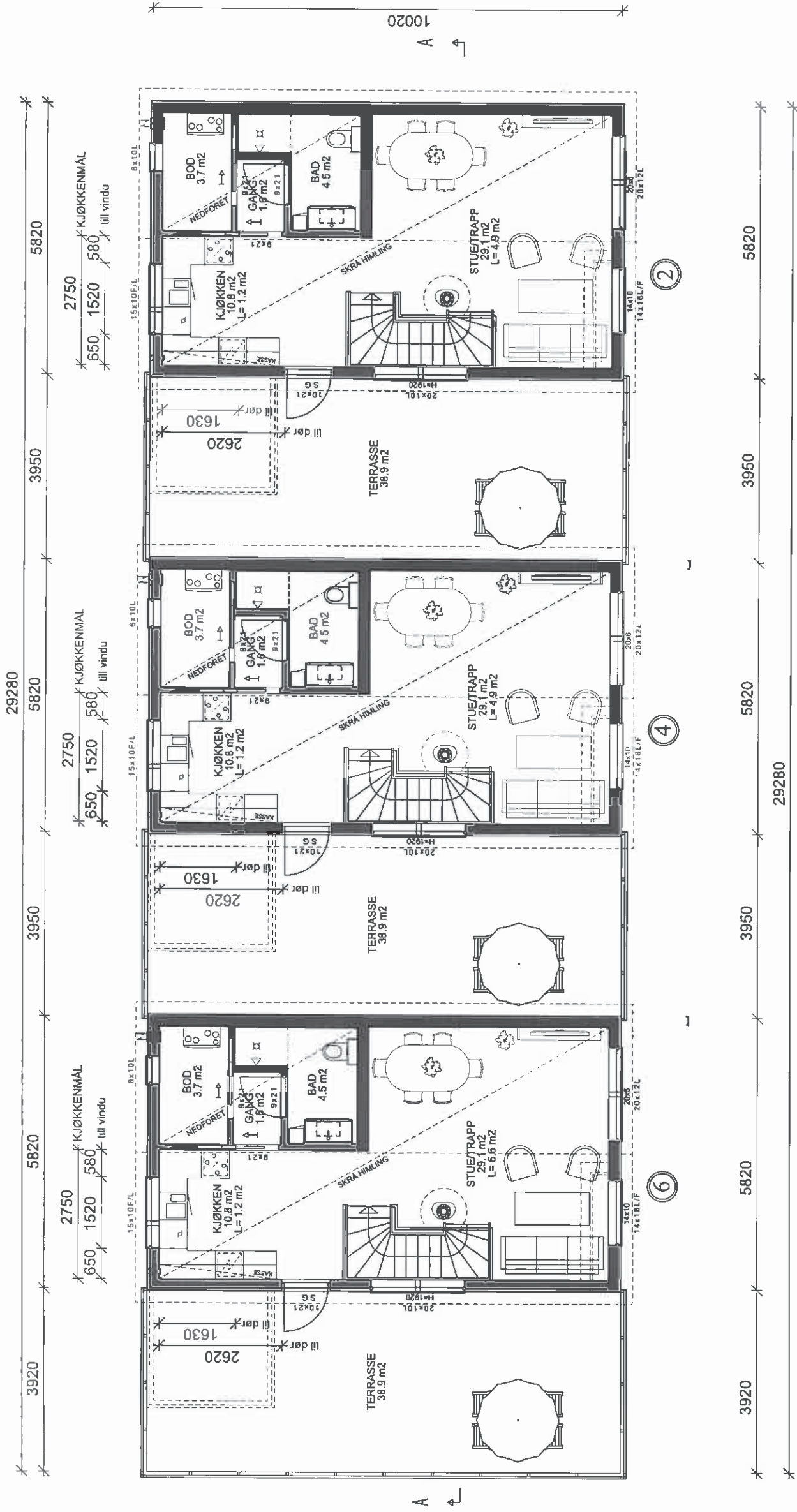
SG = SIKKERHETSGLASS SP = SØYLEPUNKT SD = SYNLIG DRAGER D = SKJULT DRAGER B = BÆREVEGG I = NETTO LYSAREAL L = LUKKEVINDU F = FAST KARM	
---	--

	Leilighet 2,4,6	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet
1. ETG.	259.8 m²	50.1 m²
2. ETG.	155.4 m²	51.8 m²
	m²	m²
	m²	m²
SUM LEILIGHET	415.2 m²	101.9 m²
BYA =	301.1 m²	

- PLANERT TERRENG
- NAVÆRENDE TERRENG
- SNØFANGER



A	REV.	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN: PLAN 1.ETASJE		DATO:	TEGNET AV	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		15.07.2015	P.BL.	J.S.
BYGGEPLASS: RØDSBERGET 2-4-6		G.NR./B.NR.	/	
PROSJEKTNAMN: RØDSBERGET BK6		HISTYPE:	BERG	
 Block Watne PB 1817 VIKÅ - 0123 OSLO - TLF 2324600		PROSJEKTNUMMER:	1:100 A3	
		1047608		
ARTIKKELT:		TEGN. NR.	100	REVISJON
BLOCK WATNE AS		A		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				



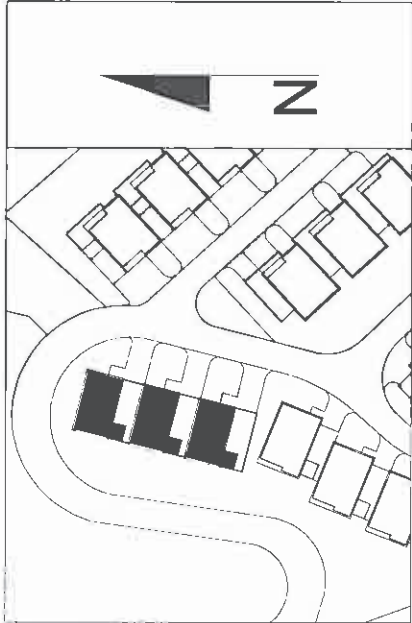
2. ETASJE

STIPILET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

BYGGMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSIJONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDING ETC

SG = SIKKERHETSGLASS SP = SØYLEPUNKT SD = SYNLIG DRAGER D = SKJULT DRAGER B = BÆREVEGG I = NETTO LYSAREAL L = LUKKEVINDU F = FAST KARM	
---	--

Leilighet 2,4,6	
BRA-Bygning	BRA-Boenhet
1. ETG.	259.8 m2
2. ETG.	155.4 m2
SUM LEILIGHET	415.2 m2
BYA =	301.1 m2

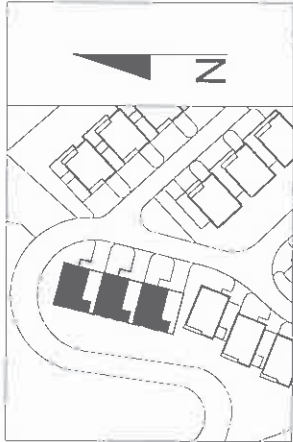
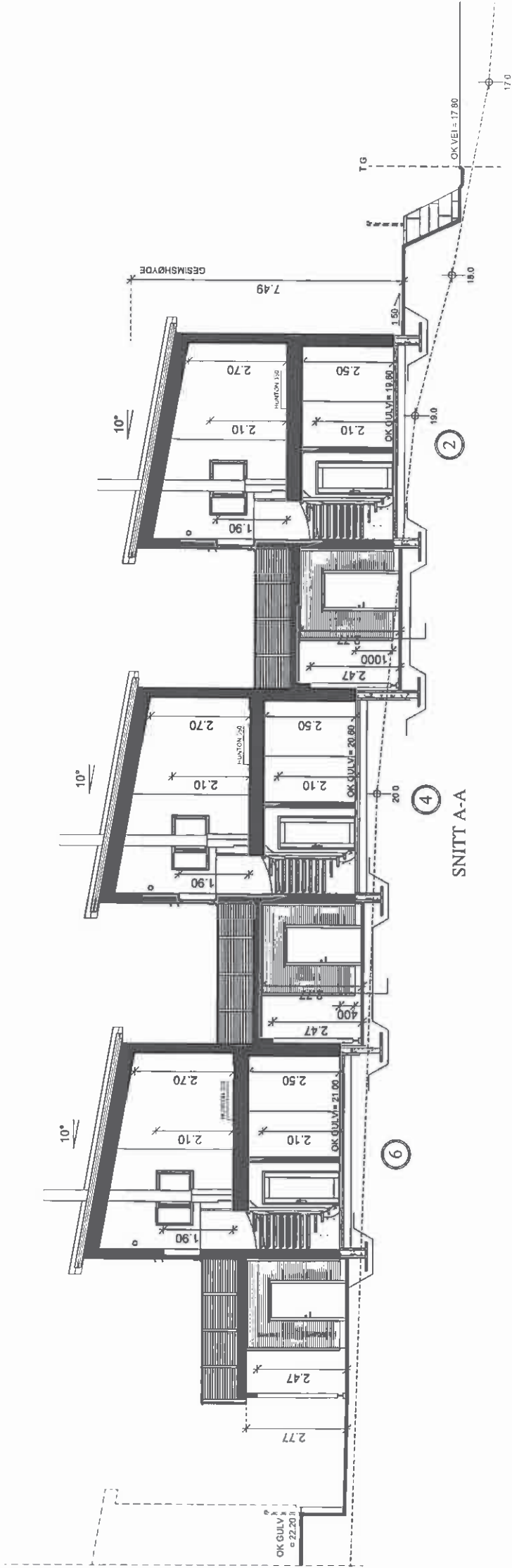


- PLANERT TERRENG
- NAVÆRENDE TERRENG
- SNØFANGER

A	REV.	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN: PLAN 2.ETASJE		DATO:	TEGNET AV	KONTROLLERT
TILTAKSNAVN: BLOCK WATNE AS		15.07.2015	P.BL.	J.S.
BYGGEPLASS: RØDSBERGET 2-4-6		G.NR.B.NR	/	
PROSJEKTNAMN: RØDSBERGET BK6		HUSTYPE:	BERG	
PROSJEKTNUMMER: 1047608		MÅLSTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS		TEGN. NR.	101	REVISJON
PB 1817 VIKÅ - 0123 OSLO - TLF.2324600		A		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

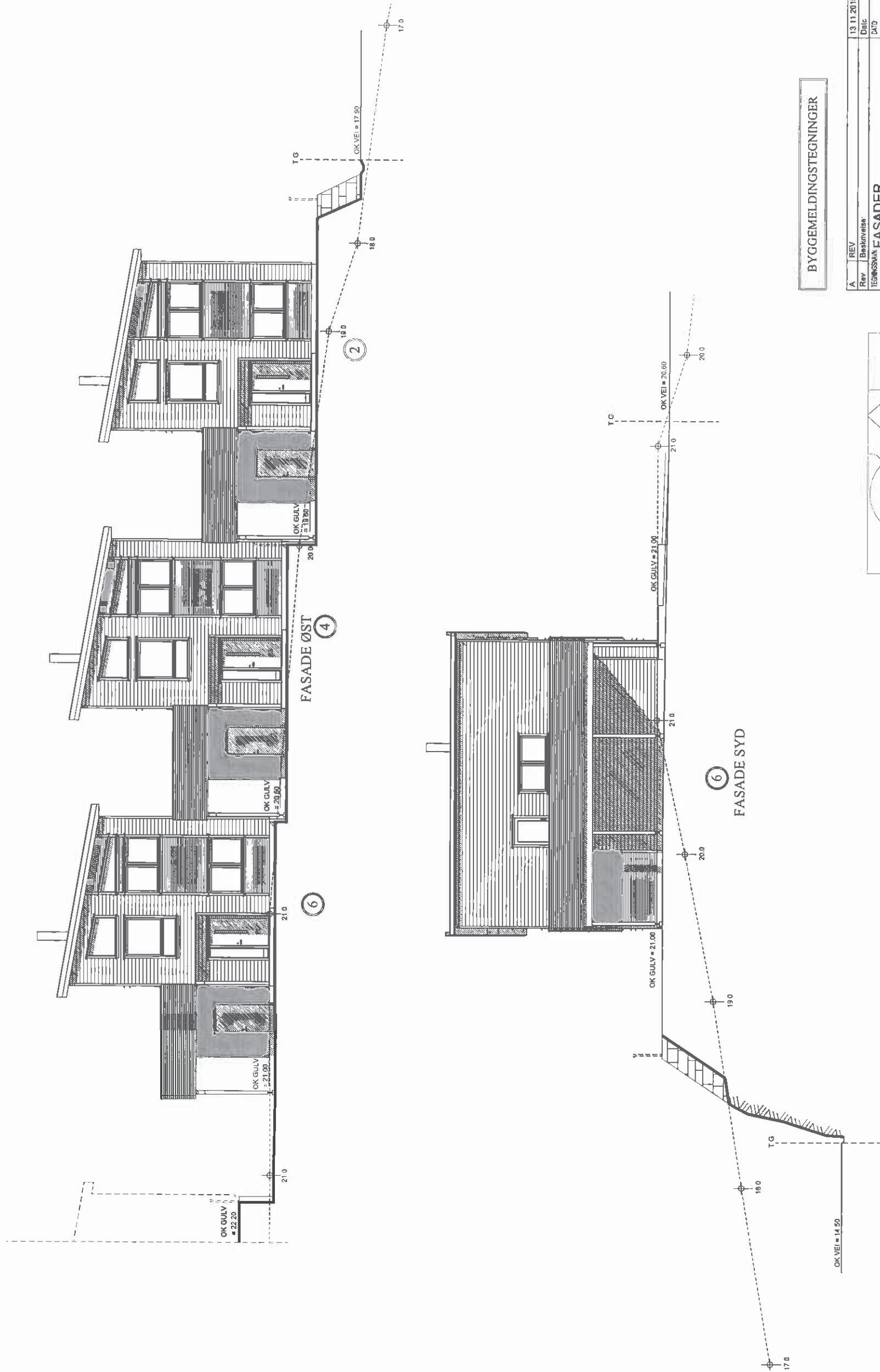
E-Y



- PLANERT TERRENG
- NAVARENDE TERRENG
- SNITT ANGER

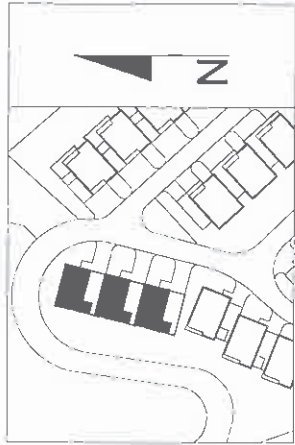
BYGGMELDINGSTEGNINGER

A	REV	13.11.2015	P.B	J.S
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert
TEGNINGSNUMMER	SNITT	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
U.TVISHØYER	BLOCK WATNE AS	15.07.2015	P.BL	J.S.
BISPEPLASS	RØDSBERGET 2-4-6	SNITT NR		/
PROSJEKTMAN	RØDSBERGET BK6	PROSJEKTMAN	BERG	
		MALESTOKK (STØRRELSE)	1:100	A2
		PROSJEKTNUMMER	1047608	
		ARBEID		
		TECH NR	102	
		BLOCK WATNE AS		REV. 20
		REVISJON		A
		TEGNINGEN MÅ AVLESSES UTEEN TILFALLESE FRA BLOCK WATNE AS		



BYGGMELDINGSTEGNINGER

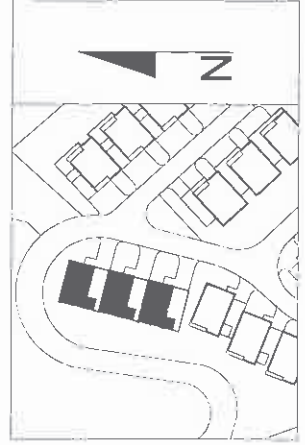
A	REV	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert
TEGNINGSMA	FASADER	15.07.2015	TEGNET AV	KONTROLLERT
TEGNINGSMA	BLOCK WATNE AS	15.07.2015	P.B.L.	J.S.
PROSJEKTMA	RØDSBERGET 2-4-6	0 NR 8 NR		
PROSJEKTMA	RØDSBERGET BK6	MASTYPER	BERG	
PROSJEKTMA	1047608	MASTYPER (STØRRELSE)	1:100	A2
PROSJEKTMA	1047608	MASTYPER		
PROSJEKTMA	103	TEGN NR		
PROSJEKTMA	BLOCK WATNE AS	REVISJON		A
PROSJEKTMA	103	TEGN NR		
PROSJEKTMA	103	TEGN NR		



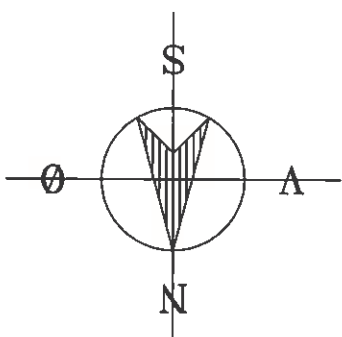
SPROSSER
VINDU
BAKANGANGSDØR
BALKONGDØR
TERRASSEDØR
HØVEDINGANGSDØR

- PLANERT TERRENG
- NAV/ARENDE TERRENG
- SNØFANGER

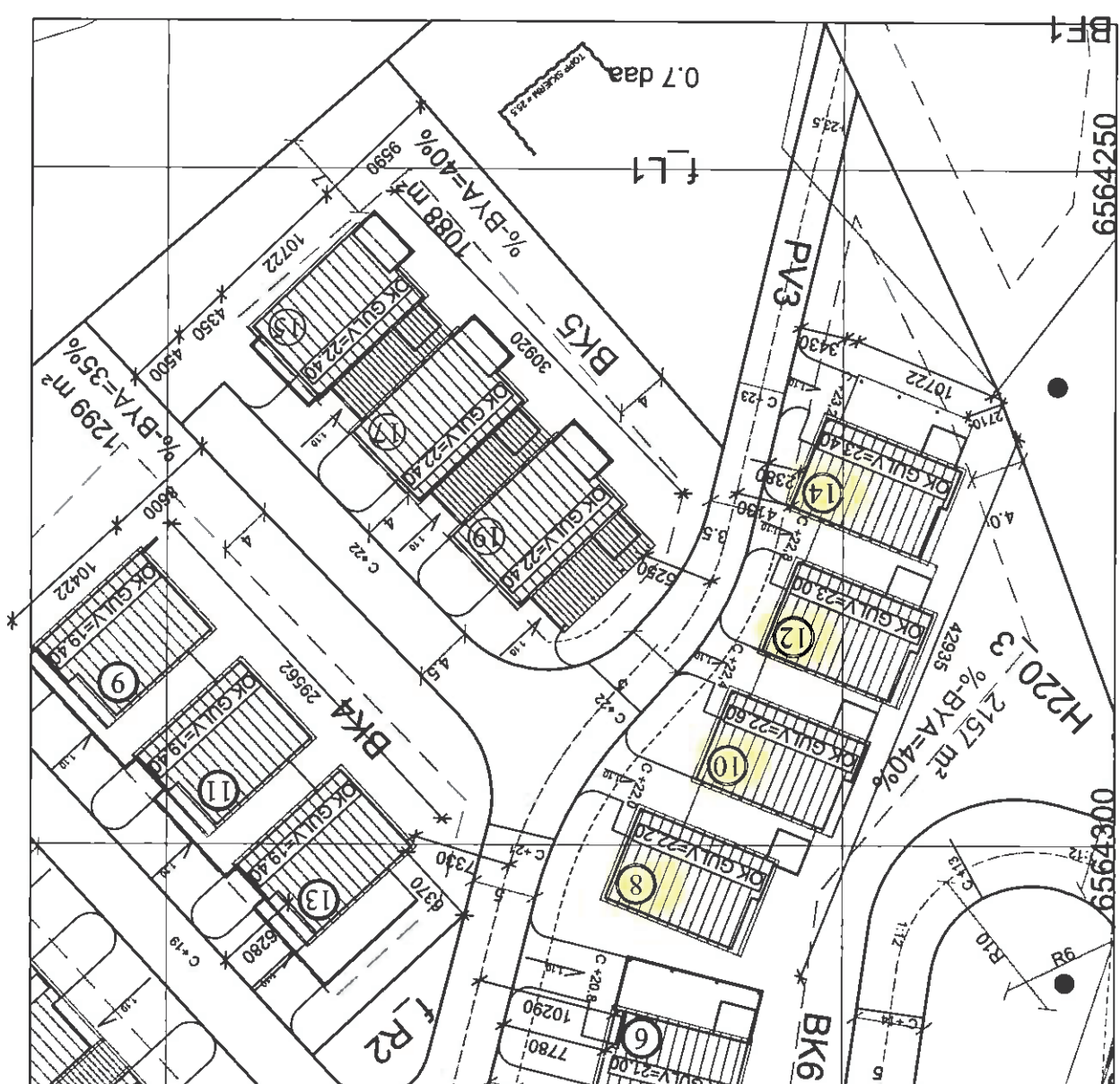
A.	REV.		P.B.	J.S.
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert
TEGNINGSFASADER		Dato	Tegnet av	KONTROLLER
TILNEMMER	BLOCK WATNE AS	15.07.2015	P.B.L.	J.S.
PROSJEKT	RØDSBERGET 2-4-6	GMR NR	/	
PROBLEM/VÅR	RØDSBERGET BK6	MÅSTYPE	BERG	
PROSJEKTNUMMER 1047608		MALESTOKK (STRØMSE)		
		1:100 A2		
AMONTERING BLOCK WATNE AS		TEGN NR. 104	REVISJON A	
PR 1917 VKA - 0123 OSLO - TLF 23246000		TEGNING NA HYERKEN HEIT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS		

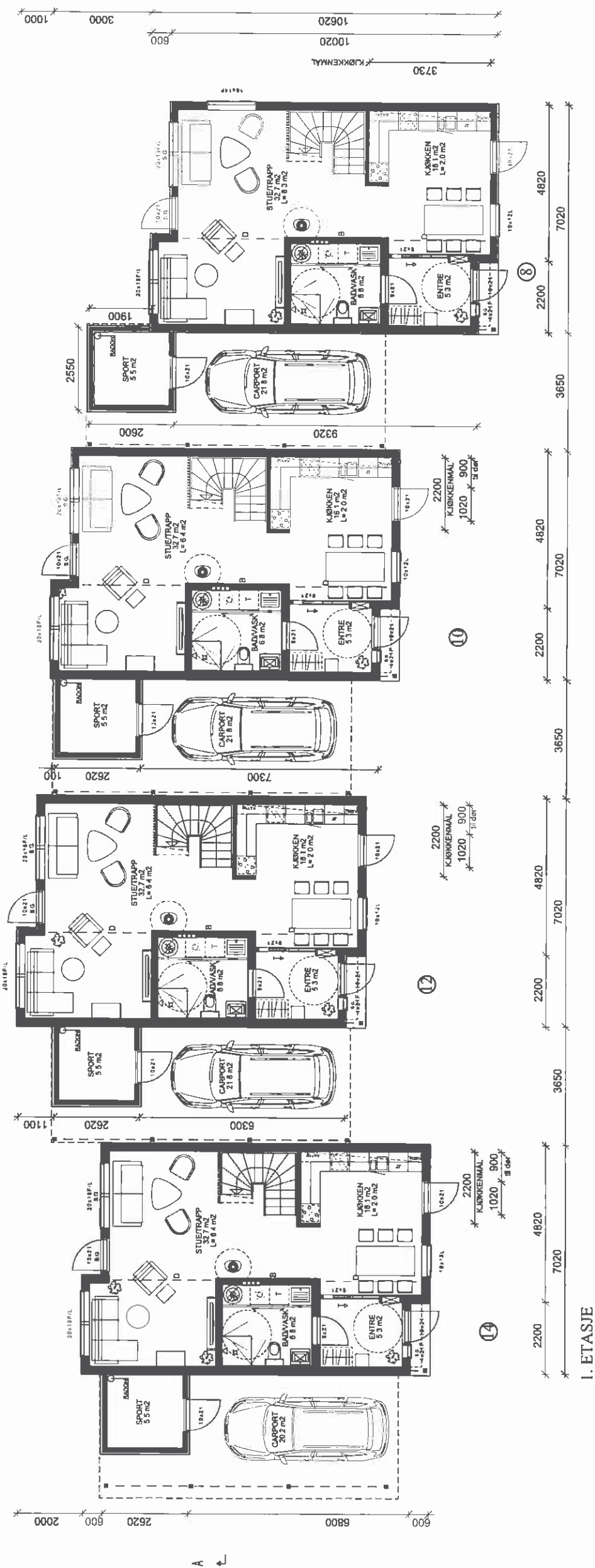


SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	



MÅLSETTING AV BYGG ER
INKL. UTVENDIG KLEDDNING



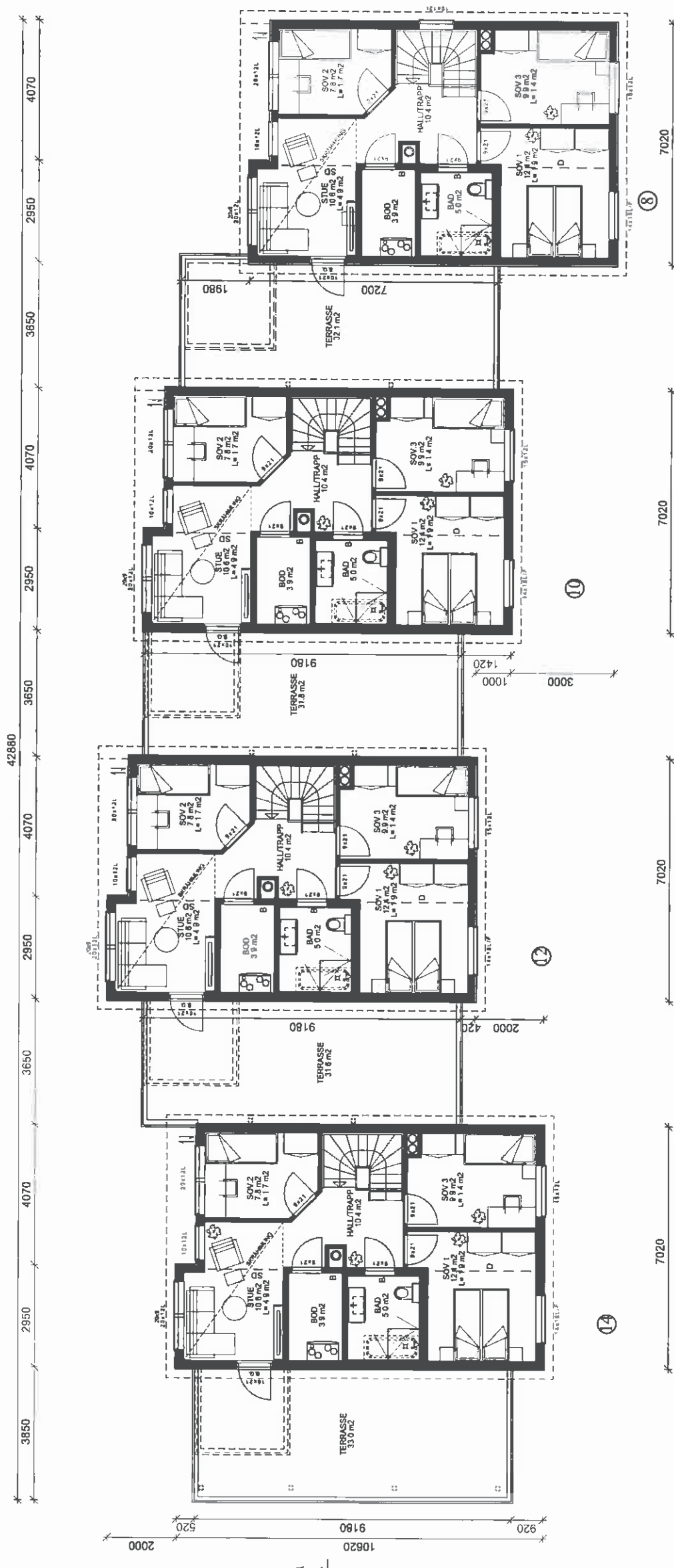


1. ETASJE

BYGGMELDINGSTEGNINGER
 UTVENDIGE, INDENVENDIGE OG KONSTRUKTIVSMÅL,
 DVS. EKSKLUSIV UTVORTING, KLIEDNING ETC.

A	REV	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert
TEGNINGSNUMMER	PLAN 1.ETASJE	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
TILTALESNER	BLOCK WATNE AS	14.07.2015	P.B.L.	J.S.
EYDSEPLASS	RØDSBERGET 8-10-14	GABR NR	/	
PROSJEKTNAVN	RØDSBERGET BK6	HUSSTYRE	KOLLEN	
	PROSJEKTNUMMER 1047607	MÅLSTOKK (SPORSEL)	1:100 A2	
	KOMPLETTER	TEGN NR	PERISYM	A
Block Watne	BLOCK WATNE AS	100		
PG 1917 WKA - 0123 OSLO - TIF 2324690				
TEGNINGEN HAR VERKEN HÆLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER REPRODUSERES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS				

[illegible]



2. ETASJE
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W. LEVERANSE.
KFR KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

SG = SIKKERHETSGJASS SP = SØYLEPUNKT SD = SYNLIG DRAGER D = SKULT DRAGER B = BÆREVEGG I = NETTO LYSAREAL L = LUKKEVINDU F = FAST KØRM			
BRA-BYGGING	BRA-BEDEL	P-FORM	
1. ETG	372.9 m ²	83.5 m ²	83.5 m ²
2. ETG	258.0 m ²	84.5 m ²	58.0 m ²
SUM LEILIGHET	630.9 m ²	128.0 m ²	122.5 m ²
BYA	431.0 m ²		

Leilighet 8,10,12,14			
BRA-BYGGING	BRA-BEDEL	P-FORM	
1. ETG	372.9 m ²	83.5 m ²	83.5 m ²
2. ETG	258.0 m ²	84.5 m ²	58.0 m ²
SUM LEILIGHET	630.9 m ²	128.0 m ²	122.5 m ²
BYA	431.0 m ²		

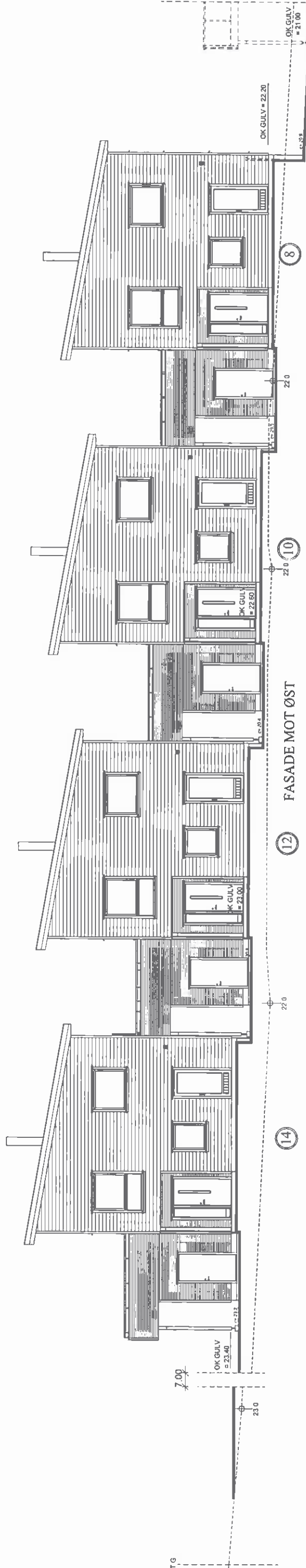
- PLANERT TERRENG
- NAVAREND TERRENG
- SNØFANGER



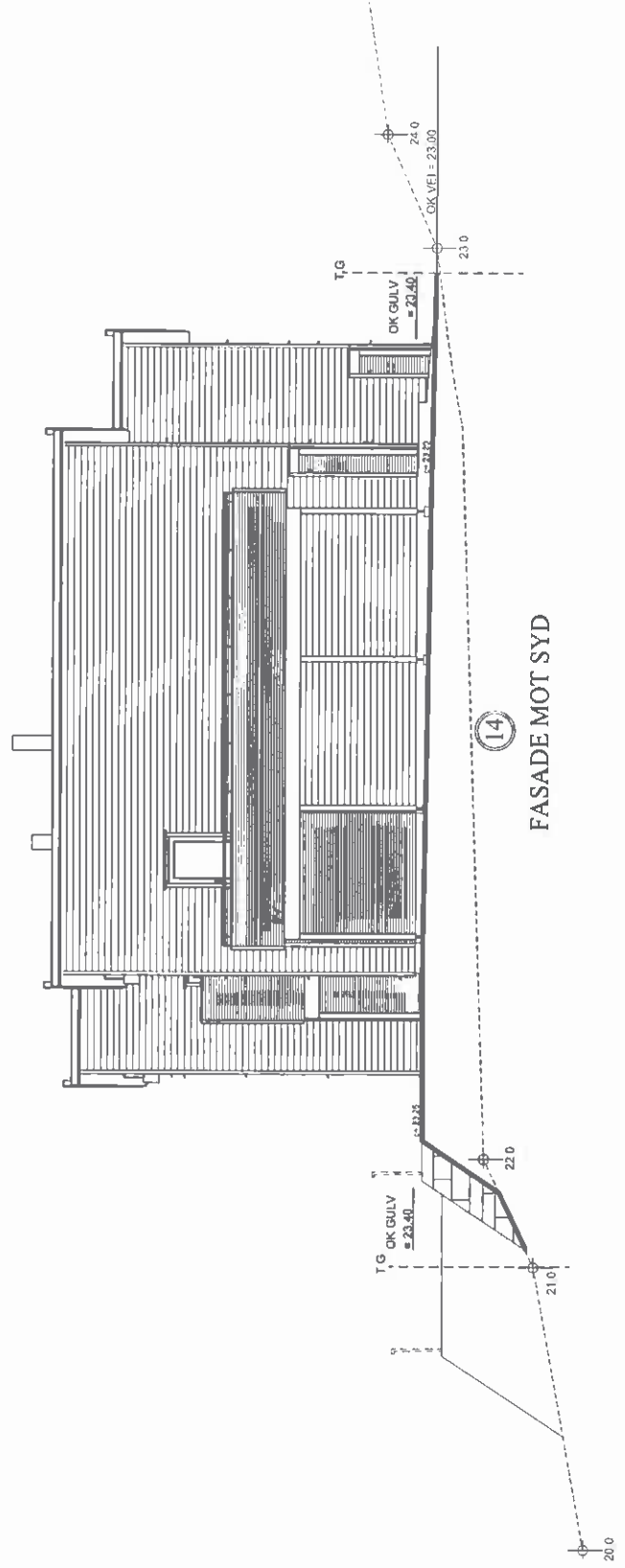
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
LYTENDIGE BYGGEDOKUMENTER
DVS. EKSPLISIT, UTEFORING, ALENDING, ETC.

Rev	REV	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev	Beskrivelse	Date	Tegnet av	Kontrollert
TEGNSKAP	PLAN 2. ETASJE	DATO	Tegnet av	Kontrollert
ILUSSTRASJON	BLOCK WATNE AS	14.07.2015	P.B.L.	J.S.
BYGGEPÅSL	RØDSBERGET 8-10-12-14	GM.B.M.		
PROSJEKTMÅN	RØDSBERGET BK6	MASTYPE	KOLLEN	
PROSJEKTNUMMER	1047607	MALESTOKK (STORRELSSE)	1:100	A2
TEGN NR.	101	TEGNEN		
TEGNEN	BLOCK WATNE AS	REVISJON		A
PG 1971 YMA - 0723 OSLO - TLF 2324600				
TEGNENGEN MÅ VERKEN HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE AS				

A	REV	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert
TEGNSMÅN	SNITT	DATO	TEGNET AV	KONTROLLER
T. MOSHAR	BLOCK WATNE AS	14.07.2015	P.B.L.	J.S.
INGE PÅSS	RØDSBERGET 8-10-14	GJØR NR	/	/
PROSJEKTMÅN	RØDSBERGET BK6	INSTR	KOLLEN	
PROSJEKTNUMMER		MALESTOKK (STØRRELSE)		
1047607		1:100 A2		
ARTTYP		RETS.ØN		
BLOCK WATNE AS		102		
PB 1871 WKA - 9123 OSLO - TLF 91324600		A		
TEGNINGEN HAR INNEHOLDT ELLER BEVITTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE AS				



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



- PLANERT TERRENG
- NAVAERENDE TERRENG
- SKØFF ANDER

SPROSSER	
VINDU	
BAKANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

BYGGMELDINGSTEGNINGER

A	REV.	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert
TEKNISSKEMA	FASADER	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
TILHØRER	BLOCK WATNE AS	14.07.2015	P.B.L.	J.S.
PROJEKTJANS	RØDSBERGET 8-10-12-14	OMR ØNR		
PROJEKTMAN	RØDSBERGET BKG	INSTRYPE	KOLLEN	
PROJEKTNUMMER	1047607	MALESTØK STØRRELSE	1:100	A2
ARHITECT	BLOCK WATNE AS	TEGN NR		REVISJON
PS 1817 YKA - 0123 OSLO - TLF 2324600		103		A

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

Architectural elevation drawing of the west facade of a building. The drawing shows four bays, each with a gabled roof and a series of windows. The elevation is marked with numbers 8, 10, 12, and 14. The title "FASADE MOT VEST" is written vertically on the right side. The drawing includes various annotations such as "OK GULV = 22.20", "OK GULV = 21.00", "OK GULV = 22.00", and "OK GULV = 23.40". The drawing is oriented vertically on the page.

[illegible]

FASADE MOT NORD

SPROSSER

WINDU
BAKANGSDØR
BALKONGDØR
TERRASSEDØR
HØVEDNINGSDØR

PLANET TERRENG
NAVARONE TERRENG
SNÖFÄNDER



BYGGMELDINGSTEGNINGER

[illegible]



Eiendomsstatus, ordre 8955127

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 52	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	9099.7 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde sm rfeil 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: 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 1058 Detaljreguleringsplan for Gamle Rødsvei 1	Vedtatt: 11.09.2014	Formål: 1111 - Boligbeb. - frittliggende sm�rhusbebyggelse 1112 - Boligbeb. - konsentrert sm�rhusbebyggelse 1550 - Renovasjonsanlegg 1610 - Lekeplass 2010 - Veg 3001 - Grønnstruktur (UTG�...TT) Hensynssoner: 140 - Frisiktsone 210 - Rød sone T-1442 220 - Gul sone T-1442
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best._-1058_130.pdf		

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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 52/16/0/20

Eierrepresentant: Larsen Nora Gondrosen

Regningsmottaker: Larsen Nora Gondrosen

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	52	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	16	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	141,5 m2		
Seksjonsnr	20				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300572498	Rekkehus	Ferdigattest	Bolig		101,9

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LARSEN NORA GONDROSEN	Rødsberget 6	1622 GRESSVIK	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	01.03.2026	1/1	0	kr 488,00
1130 RENOVASJON - 660 L	4,00 660 L	kr 11 913,00	01.03.2026	1/17	0	kr 3 504,00
60 ESkatt Bolig	2 126 200,00 0/00	kr 3,20	01.03.2026	1/1	0	kr 6 803,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.03.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.03.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.03.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.03.2026	1/1	0	kr 2 598,00
						kr 25 355,00

Reguleringsbestemmelser til Detaljreguleringsplan for Gamle Rødsvei 1 Gnr/bnr 52/16, 52/88 og 52/87

Fredrikstad Kommune
Planid: 0106 1058
Dato: 14.02.2013
Sist revidert: 10.06.2014.
Kommunestyrets godkjenning: 11.09.2014

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor plangrense på reguleringsplankart datert 14.02.2013, sist revidert 02.06.2014.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

- 1) Før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet skal kryssløsning mellom Gamle Rødsvei og Vikerveien være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.
- 2) Før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet skal gang- og sykkelveg GS være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.
- 3) Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt BK1-2 skal vegkryss med tilhørende frisktsoner mellom veg V1 og PV1, samt lekeplass L2 og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.
- 4) Før det gis brukstillatelse til boliger i felt BK3-6 skal vegkryss med tilhørende frisktsoner mellom veg V1 og PV2, samt lekeplass L1 og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.
- 5) Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor hensynssonene H210 og H220 skal det dokumenteres at grenseverdier for lydklasse C angitt i NS 8175 tabell 5, ivaretas.
- 6) Det skal benyttes jordfarger på utvendige vegger. Hvite eller kontrasterende farger på vinduslister og vindskier tillates ikke. Det skal benyttes matte materialer på takflaten med mål om å minimere fjernvirkningen.

§ 2.3 Dokumentasjonskrav (pbl § 12-7 nr. 2)

Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert delfelt vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise bygningenes plassering, bil- og sykkelparkering, adkomst, arrondering og utforming av uteoppholdsarealer, avfallshåndtering, beplantning og eventuelle lokale støyskjermer.

§ 2.4 Krav til byggeområder (pbl § 12-7. nr. 1)

- 1) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og innenfor angitte høyder. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet med hensyn til volumer, høyder, plassering, materialbruk og farger.
- 2) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA angitt på plankartet.
- 3) Lokale støyskjermer/levegger og terrengfyllinger/støttemurer kan oppføres utenfor byggegrensen.
- 4) Det tillates oppføring av pumpestasjoner og lignende innenfor byggeområdene. Tiltakene skal ikke medregnes i % BYA.
- 5) Alle boligenheter skal ha privat uteplass med minst 15m² oppholdsareal med støy under $L_{DEN}=55$ dB.

§ 2.5 Miljø, (pbl § 12-7. nr. 3)

- 1) Støyretningslinjen (T-1442/2012) skal legges til grunn for anleggsfasen og for utformingen av boligene i området.

§ 2.6 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- 1) For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes minimum:
 - a) 2 p-plasser pr. boenhet over 80 kvm bruksareal.
 - b) 1,5 p-plasser pr. boenhet med bruksareal mellom 40 kvm og 80 kvm.
 - c) 1,0 p-plasser pr. boenhet med bruksareal inntil 40 kvm.
 - d) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 kvm bruksareal i nærheten av inngangspartiet.

§ 2.7 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 1)

Ved boligbebyggelse avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken.

§ 2.8 Eierforhold (pbl § 12-7 nr. 14)

PV1-2, R1-2, G1-3 og L1-2 skal være felles for boligområdene BK1-BK6.

§ 3 **BEBYGGELSE OG ANLEGG** (pbl § 12-7 nr. 1 og 12-5 nr.1)

§ 3.1 Felt BK1,BK5 og BK6

- 1) I feltene kan det oppføres småhus i form av rekkehus og kjedehus.
- 2) Bebyggelsens møne/gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 3) Mindre garasjer/carporter i tiltaksklasse 1 kan på felt BK6 oppføres inntil 1 meter fra formålsgrænse mot sørvest.

§ 3.2 Felt BK2-BK4

- 1) I feltene kan det oppføres småhus i form av rekkehus og kjedehus. Bebyggelsen skal inneholde sokkeletasje.
- 2) Bebyggelsens møne/gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.3 Felt BF1

- 1) I feltene kan det oppføres eneboliger med tilhørende garasjer. Feltet tillates fradelt i inntil 2 tomter.
- 2) Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter og bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 3) Mindre garasjer/carporter i tiltaksklasse 1 kan oppføres inntil 1 meter fra formålsgrænse.
- 4) Adkomst skal skje gjennom PV2 og PV3.

§ 3.4 Felt BF2

Feltet skal benyttes til eksisterende boligebebyggelse. Bebyggelsens møne/gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.5 Felt EB

Feltet EB skal benyttes i tilknytning til boligformål. Arelbruken begrenses av hensynssoner, jf. §§ 2.2-5 og 6-1.

§ 3.6 Lekeplass L1-2

Lekeplasser skal inneholde sandkasse, huskestativ og sittebenker.

§ 3.7 Renovasjonsanlegg, R1-2

I områdene skal det oppføres standplasser for avfall. Standplassene skal ha et fast jevnt underlag og skal bygges inn med levegg el. l. Innbyggingen skal være åpen mot kjøreveg.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, nr.2 og § 12-7 nr.1 og 14)

- 1) Veg V1, kjøreveg V2, kollektivholdeplass K, gang/sykkelveg GS samt annen veggrunn AV skal være offentlige.
- 2) Annet vegareal skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter.
- 3) Nødvendige skjæringer og fyllinger langs PV1-3 kan etableres på tilgrensende formål.
- 4) Kollektivholdeplass K skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (G1-G3) (pbl § 12-5 nr. 3 og § 12-7 nr. 1)

- 1) Veiskjæring vest for PV2 ved G1 skal beplantes med stedstypisk vegetasjon.
- 2) Innenfor området er det tillatt med mindre anlegg knyttet til barns lek og utfoldelse.

§ 6 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- 1) Innenfor frisiktsoner merket H140 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

Grunnkart

Adresse: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/20

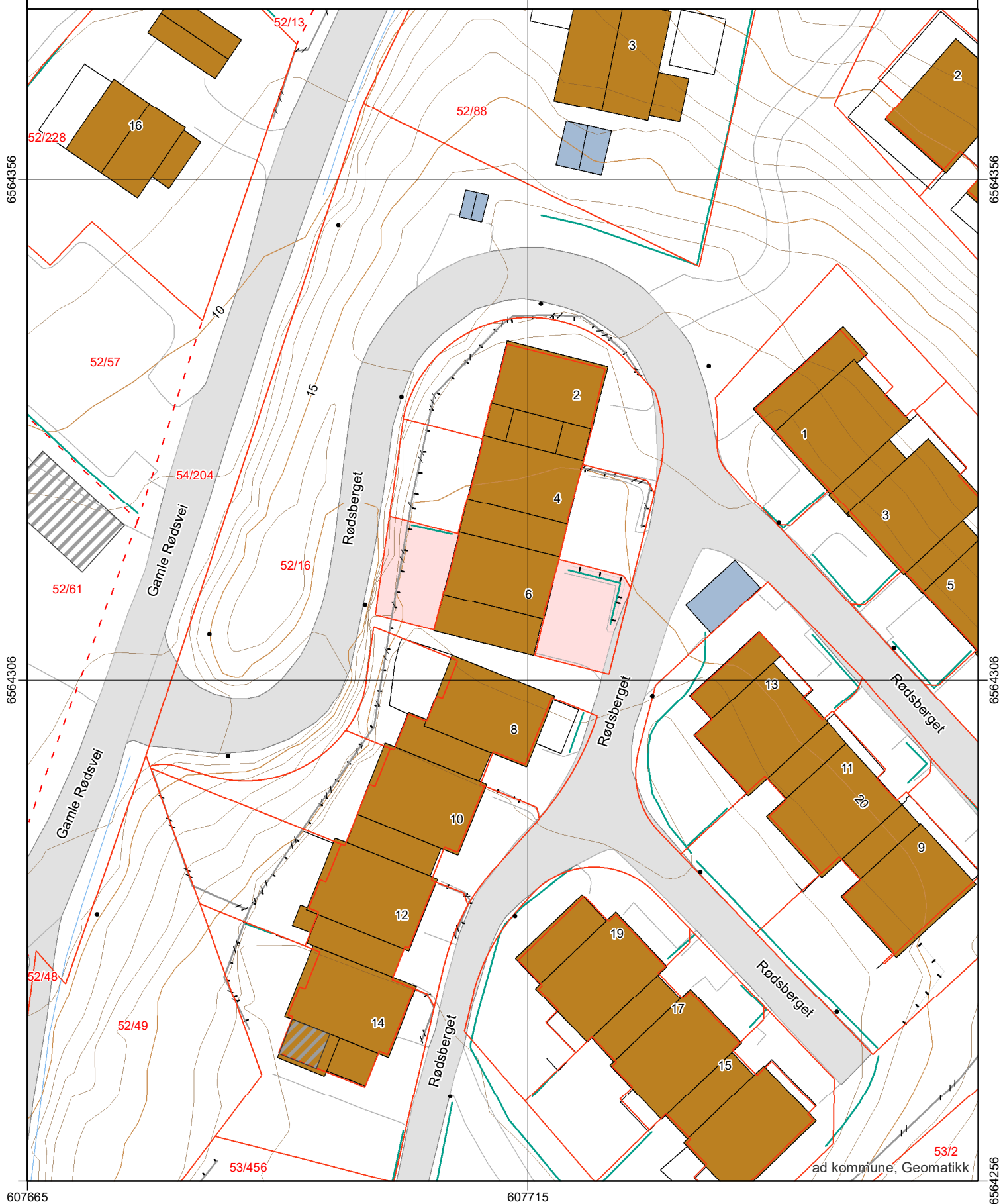


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-01-27



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



Grunnkart



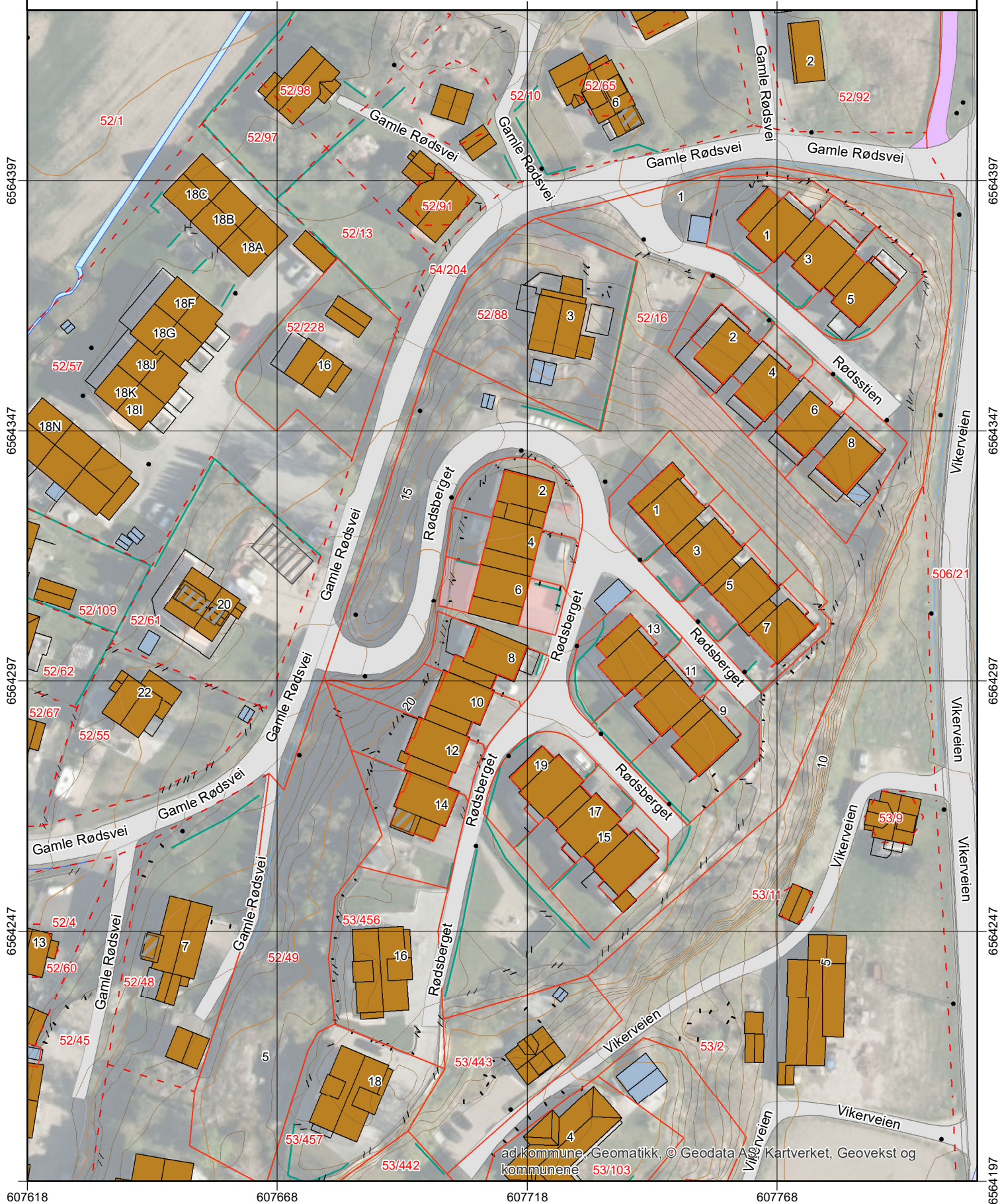
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-27



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



Oversiktskart



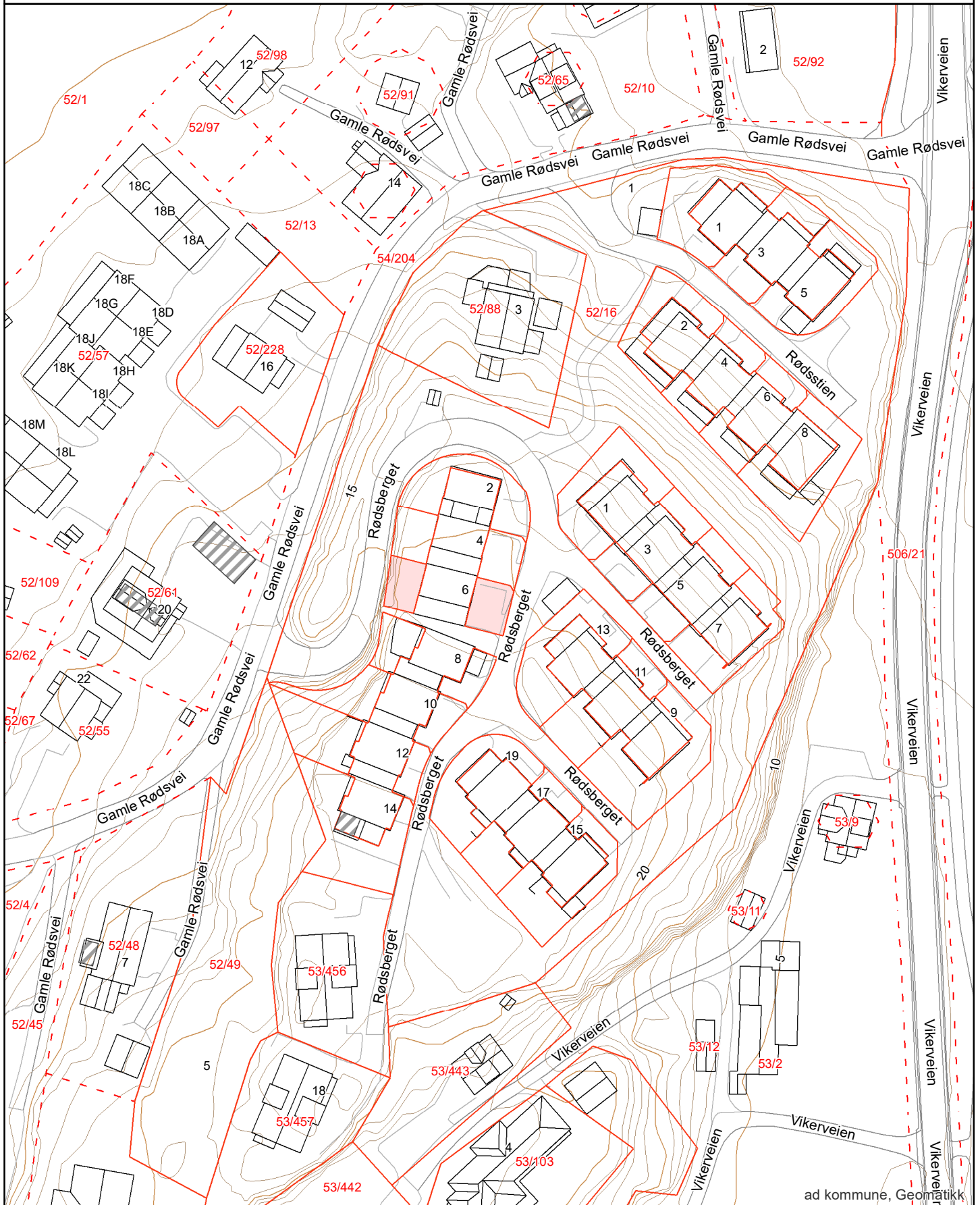
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-27



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-27



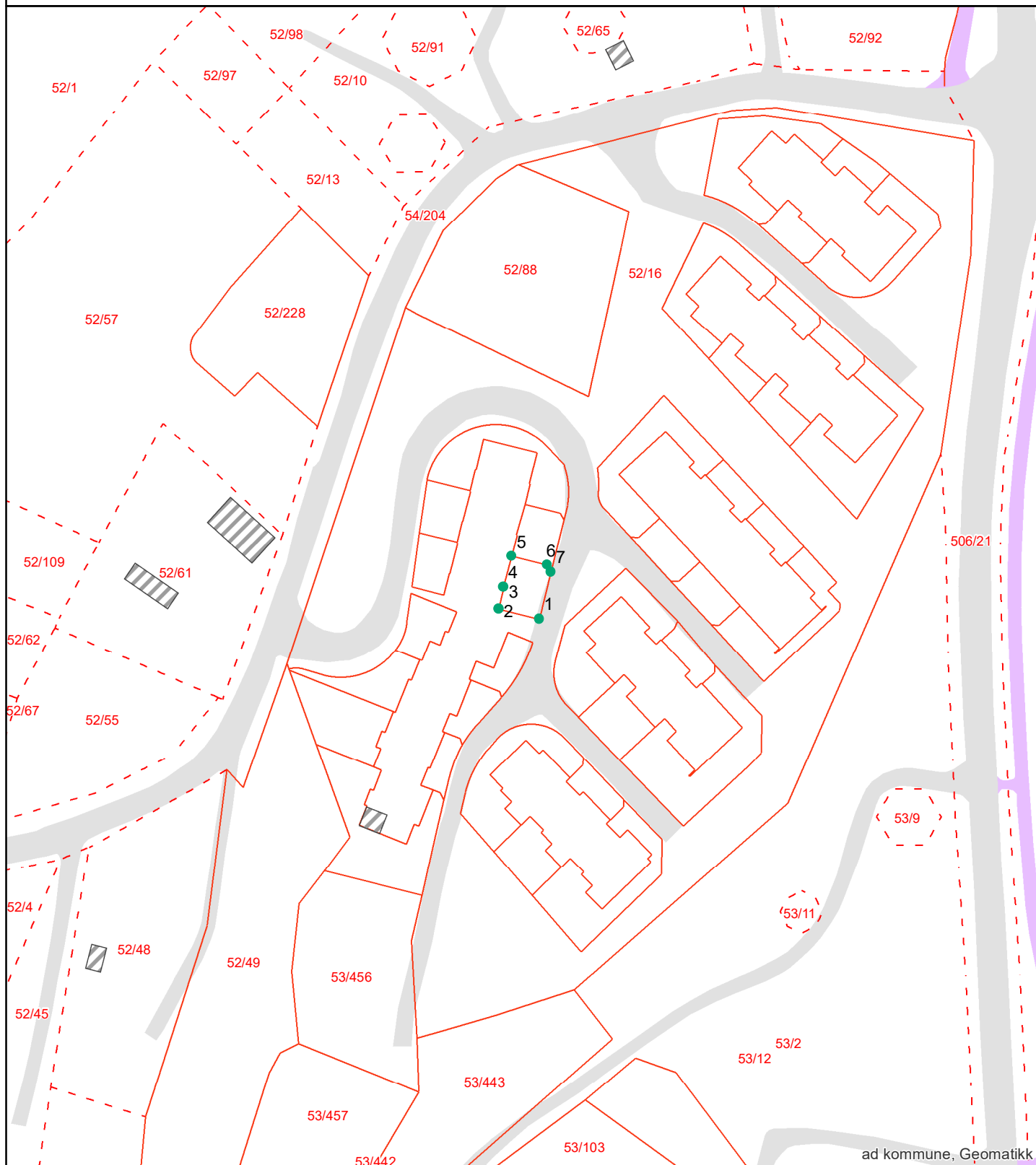
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564306.30009	607723.321468	Ikke spesifisert	7.67	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564308.16824	607715.887376	Ikke spesifisert	4.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564312.09021	607716.868193	Ikke spesifisert	0.11	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564312.12015	607716.755104	Ikke spesifisert	5.87	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564317.77999	607718.311691	Ikke spesifisert	6.65	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6564316.16406	607724.75964	Ikke spesifisert	1.42	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564314.9447	607725.481812	Ikke spesifisert	8.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-27



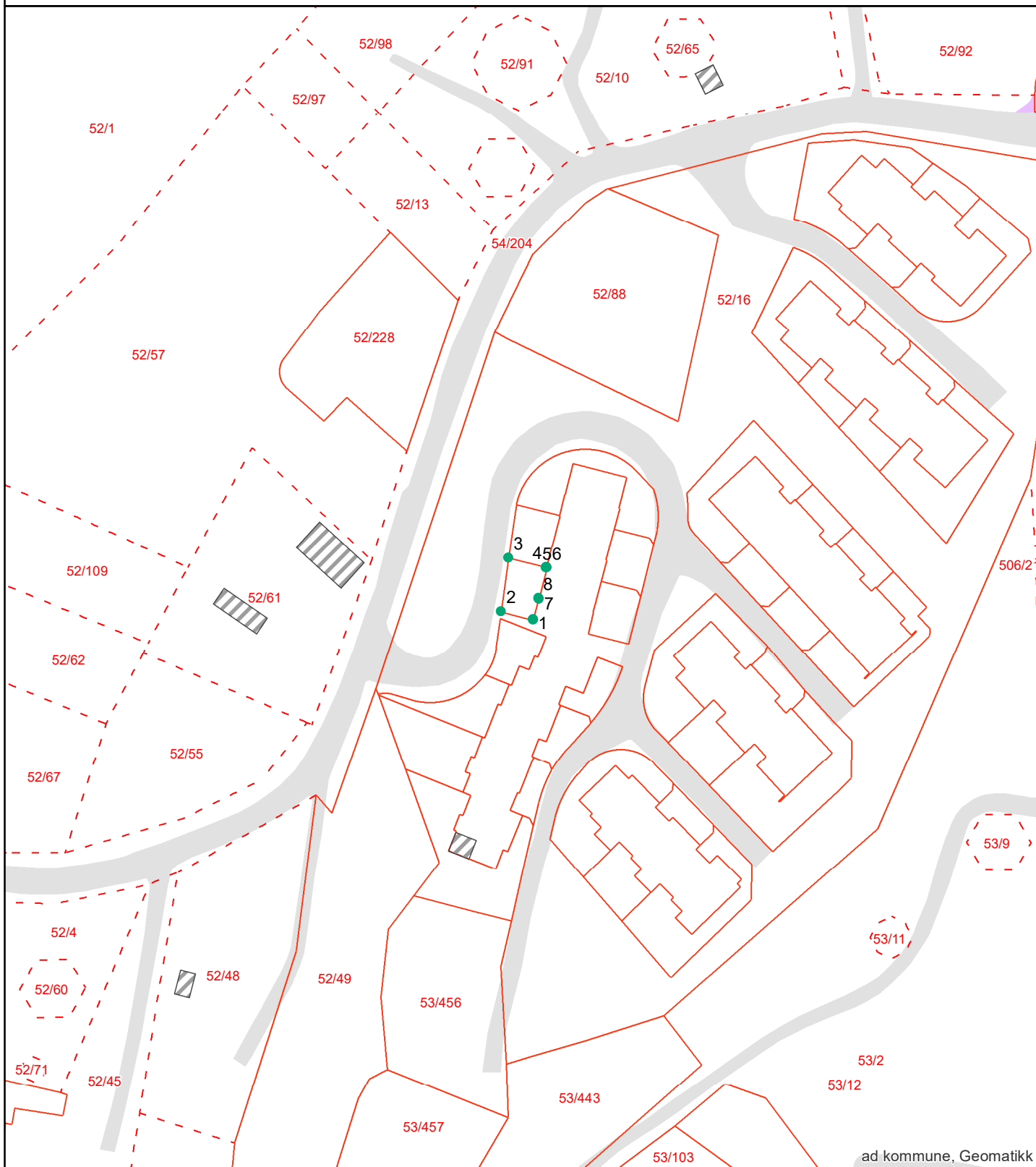
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564310.6933	607705.835021	Ikke spesifisert	6.05	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564312.1722	607699.981483	Ikke spesifisert	9.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564322.03257	607701.379837	Ikke spesifisert	7.1	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564320.30505	607708.259336	Ikke spesifisert	0.1	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564320.21187	607708.227602	Ikke spesifisert	0.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6564320.18283	607708.350646	Ikke spesifisert	5.78	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564314.57627	607706.93978	Ikke spesifisert	0.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6564314.60531	607706.816737	Ikke spesifisert	4.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-52/16/0/20

Bruksnavn		Beregnet areal	141.5
Etablert dato	14.06.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	2
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NORA GONDROSEN LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	12.06.2017	12.06.2017	Sak 2017/6427	

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	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		75.7	
☐	☐	☐	☐	☐		65.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300572498	0	131 - Rekkehus	FA - Ferdigattest

Bygning 300572498: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	101.9
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	101.9
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.02.2016	09.08.2016
IG - Igangsettingstillatelse	24.06.2016	09.08.2016
MB - Midlertidig brukstillatelse	29.11.2018	03.12.2018
FA - Ferdigattest	18.12.2018	04.01.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	101.9	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	51.8	0.0	51.8	0.0
H01	1	50.1	0.0	50.1	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rødsberget	6		1622 GRESSVIK

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602169712
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

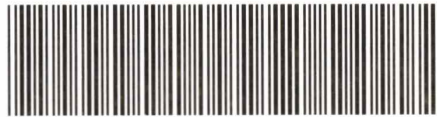
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vik, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	52	16

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	52	16	0	1	128 / 2991	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	52	16	0	2	128 / 2991	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	52	16	0	3	128 / 2991	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	52	16	0	4	131 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	5	131 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	6	131 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	7	131 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	8	122 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	9	122 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	10	122 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	11	122 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	12	131 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	13	131 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	14	131 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	15	128 / 2991	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	52	16	0	16	128 / 2991	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	52	16	0	17	128 / 2991	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	52	16	0	18	102 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	19	102 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja



Doknr: 627730 Tinglyst: 14.06.2017
STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	52	16	0	20	102 / 2991	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	52	16	0	21	128 / 2991	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	52	16	0	22	128 / 2991	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	52	16	0	23	128 / 2991	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	52	16	0	24	128 / 2991	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405

Returneres til:
Block Watne avd Østfold
Yvenveien 12
1715 Yven

Fødselsnr./Org.nr. 1602 Fredrikstad

~~968757954~~

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	52	16		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
968757954	Block Watne AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	128	GB	13	B	131	G	25				37				49			
2	B	128	GB	14	B	131	G	26				38				50			
3	B	128	GB	15	B	128	GB	27				39				51			
4	B	131	G	16	B	128	GB	28				40				52			
5	B	131	G	17	B	128	GB	29				41				53			
6	B	131	G	18	B	102	G	30				42				54			
7	B	131	G	19	B	102	G	31				43				55			
8	B	122	G	20	B	102	G	32				44				56			
9	B	122	G	21	B	128	GB	33				45				57			
10	B	122	G	22	B	128	GB	34				46				58			
11	B	122	G	23	B	128	GB	35				47				59			
12	B	131	G	24	B	128	GB	36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	2991	= nevner:	2991
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst ⁷⁾

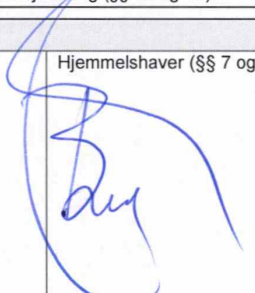
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato | Partenes underskrift

- 7 FEB 2017
BENTH A. ELK

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted og dato Oslo - 7 FEB. 2017	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)  Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Bent A. Eik	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
52	16
Fnr.	Snr.
1-24	FREDRIKSTAD
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
12/6-2017	

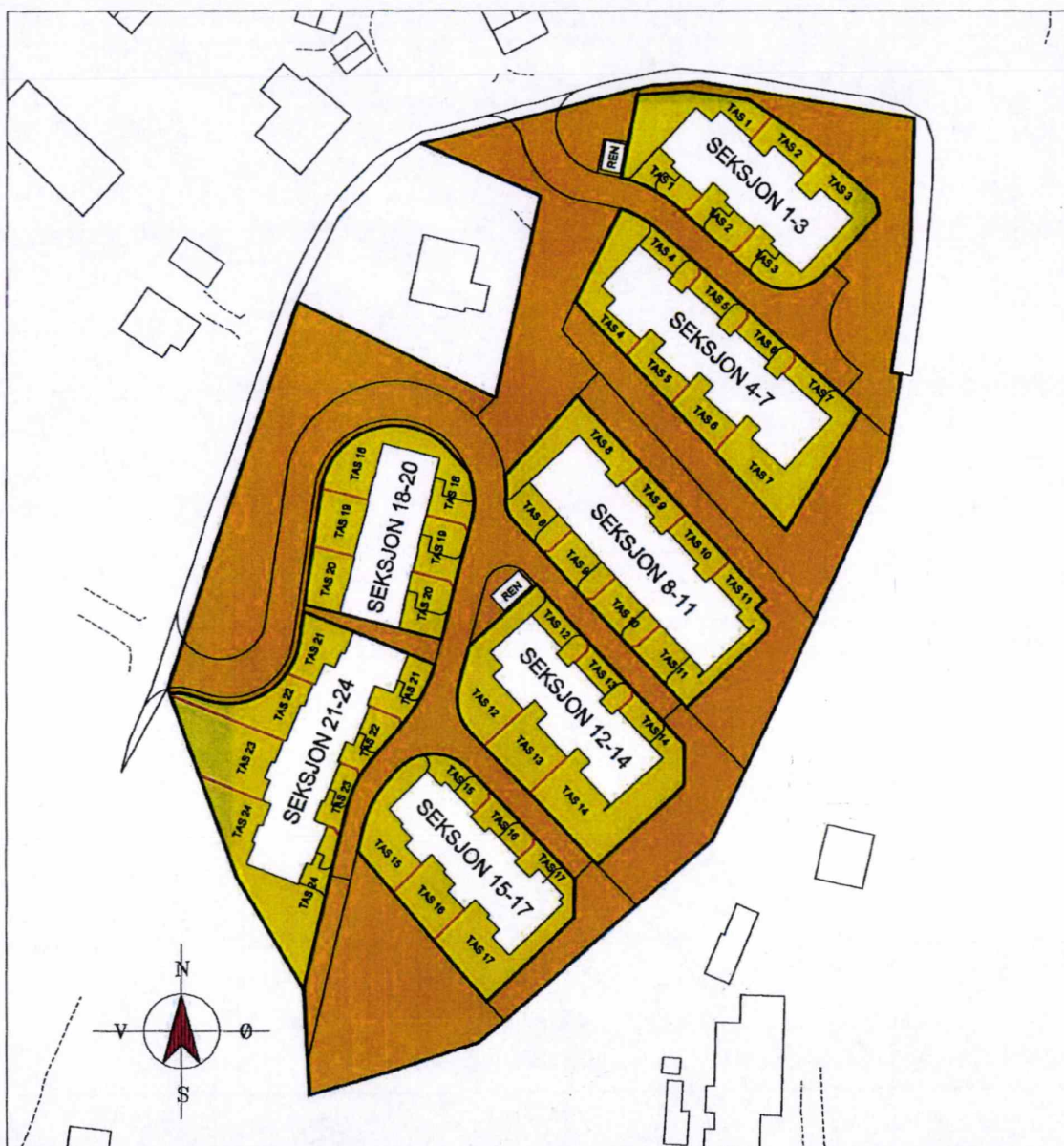
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
- 7 FEB. 2017	BENTH A. ELK

GNR. 52, BNR. 16

VEDLEGG S.1


TEGNFORKLARING

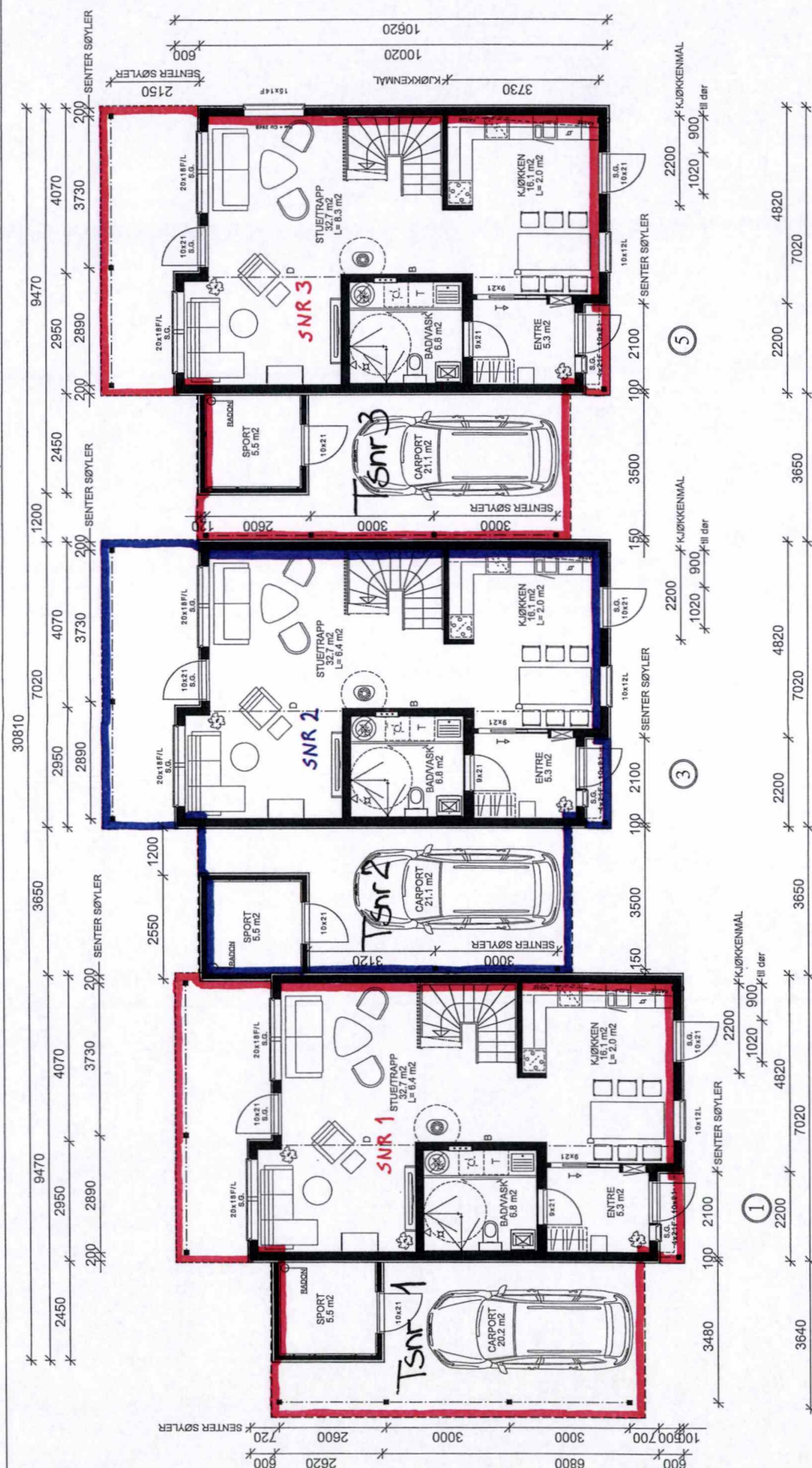
-  **OMRISS AV BYGNING**
-  **TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)**
-  **FELLES-AREALER**

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

REV.	BESKRIVELSE	REV. DATO:	REVIDERT AV:	KONTR. REV.:
TEGNINGSNAVN:	SEKSJONERING, OVERSIKT	TEGNET DATO:	TEGNET AV:	KONTR. AV:
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	14.03.2017	J.S.	
BYGGEPLASS:	RØDSBERGET, FREDRIKSTAD	GNR/BNR:	52/16	
PROSJEKTNAMN:	RØDSBERGET	PROSJEKTFØRER:	Ø. OHNSTAD	
 BLOCK WATNE AS <i>Et selskap i OBOS-konsernet</i> PB. 1817 VIKA, 0123 OSLO - TLF. 23246000		BW PROSJEKTNUMMER:	GEMINI NR.	MÅLESTOKK:
		10476	04764	1:1000
ARKITEKT: Jan Strebøl, MNAL BLOCK WATNE AS		TEGN. NR.	10476-020	REV.:
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS				

VEDLEGG S. 12

GNR. 52, BNR. 16



BYGGMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL.

SEKSIJON, SNR

1. ETASJE

SSV IGSTHEP3AKMS

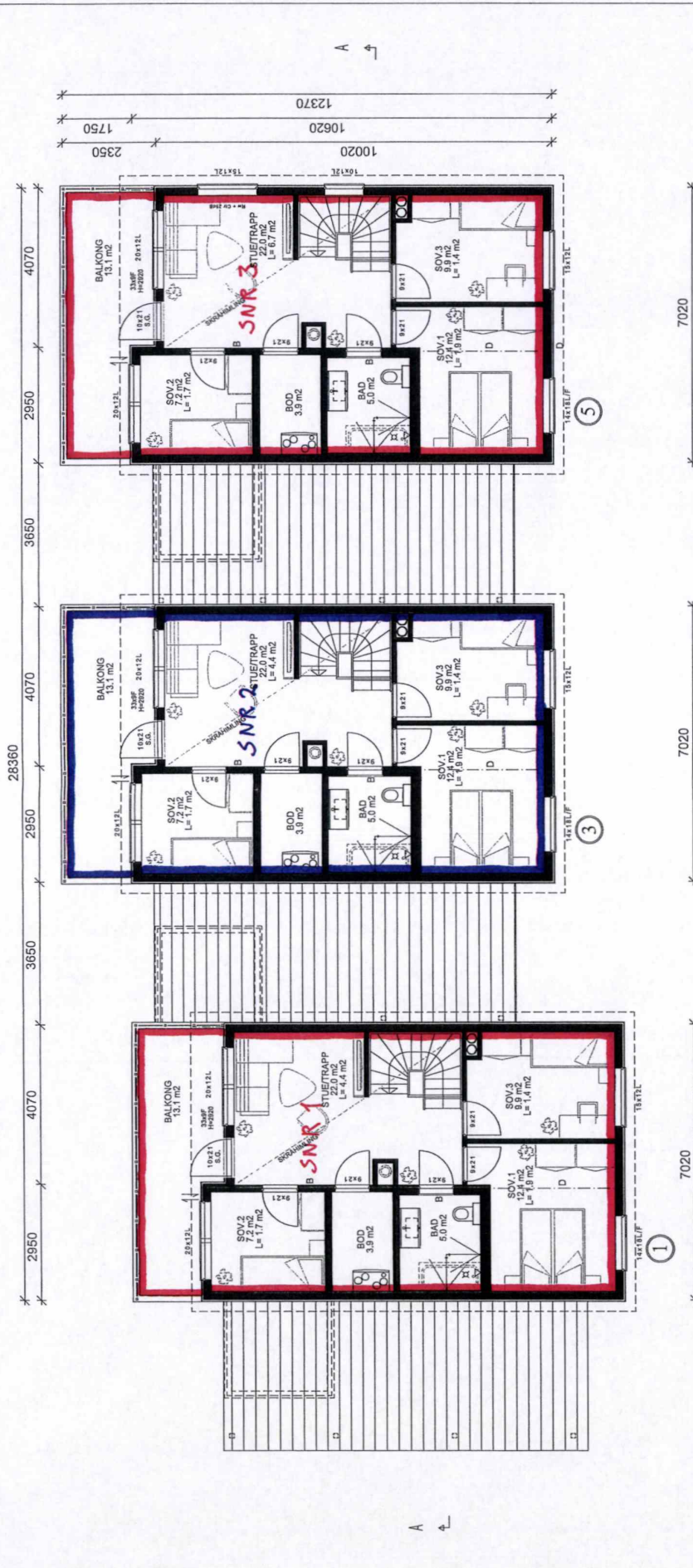
SS = SINKERET I SOL
 SP = SØYLEPUNKT
 SD = SYNLIIG DRAGER
 SD = SKJULT DRAGER
 B = BÆREVEGG
 = NETTO LYSAREAL
 L = LUKKEVINDU
 F = FAST KARM

L = LUKKEVINDIU F = FAST VARM		Leilighet 1,3,5		
		BRA-Bygging	BRA-Børnhet	P-Rom
1. ETG.		312,6 m ²	63,5 m ²	63,5 m ²
2. ETG.		193,5 m ²	64,5 m ²	59,0 m ²
			m ²	m ²
			m ²	m ²
SUM LEILIGHET		506,1 m ²	128,0 m ²	122,5 m ²



A	REV.		13.11.2015	P.B.L.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:		Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNÅVN:	PLAN 1.ETASJE		DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILSANSWER	BLOCK WATNE AS		10.07.2015	P.B.L.	J.S.
BYGGEFJASS:	RØDSSSTIEN 1-3-5		GJØRBUR		
PROSJEKTNÅVN:	RØDSSBERGET BK1		HUSSTYPE:	KOLLEN	/
	PROSJEKTNUMMER		MALESTOKK (SØRREDEL):	1:100	A3
	1047602		TEGN. NR.	100	REVISJON
	ARWITET:		BLOCK WATNE AS		A
					
	TEGNINGEN MÅ INFØREREN HET I ELLER DELVIS KOPIERES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE AS.				
	PB 1817 WIKI - 0123 OSLO - TLF 23246000				

GNK. 5'2 , BNR. 16 VEDLEGG S. 13

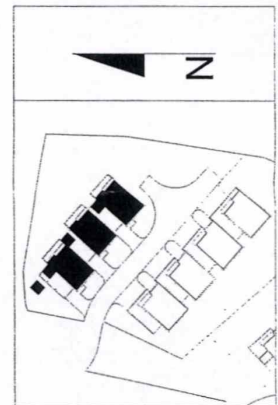


= SEKSJON, SNR

2. ETASJE
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

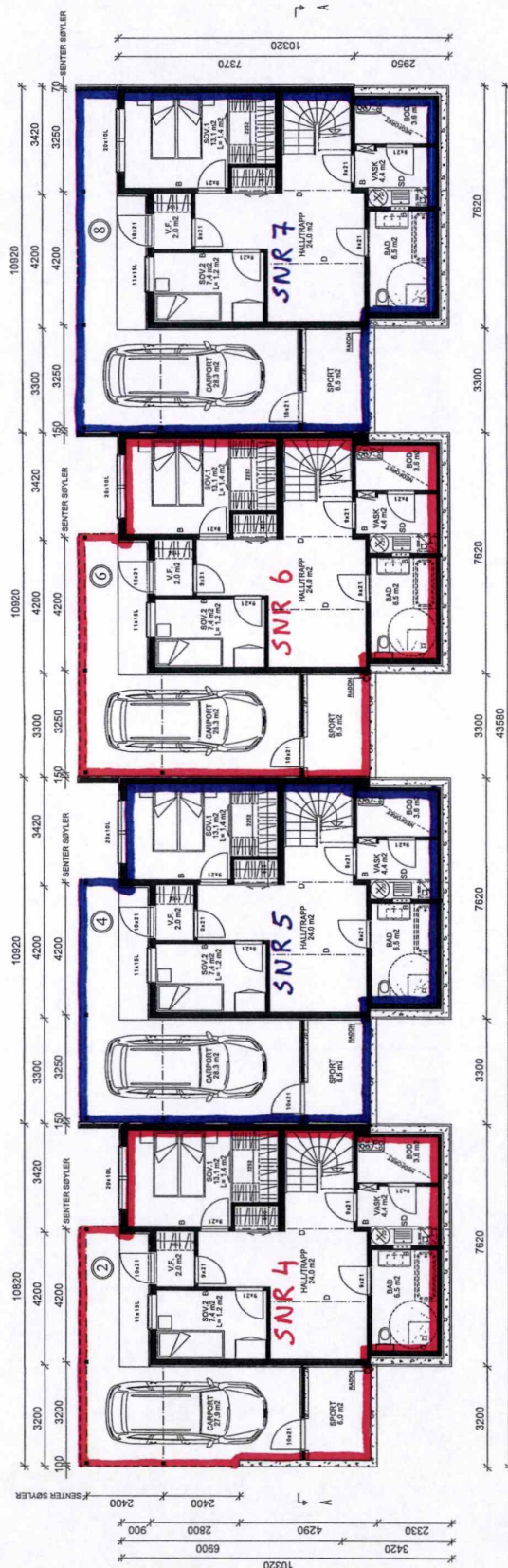
BYGGMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKTIONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDNING ETC.

TEGNINGSNÅN: PLAN 2. ETASJE	DATE: 10.07.2015	TEGNET AV: P.BL.	KONTROLLERT: J.S.
TILTAUSHVER: BLOCK WATNE AS	GNR./NR. /		
BYGGEFAS: RØDSTIEN 1-3-5	HAUSTYPE: KOLLEN		
PROSJEKTNÅN: RØDSBERGET BK1	MALESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A3	
	PROSJEKTNÅN: 1047602		
	ARKITECT: BLOCK WATNE AS		
	TEGN. NR. 101		REVISJON
	TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		



PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

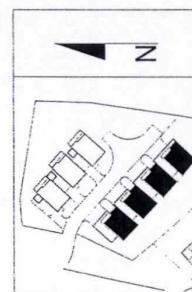
Leilighet 1,3,5		Leilighet 1,3,5	
BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	
1. ETG.	312.6 m ²	63.5 m ²	63.5 m ²
2. ETG.	193.5 m ²	64.5 m ²	59.0 m ²
	m ²	m ²	m ²
SUM LEILIGHET	506.1 m ²	128.0 m ²	122.5 m ²
BYA =	356.7 m ²		



U. ETASJE

= SEKSIJON, SNR

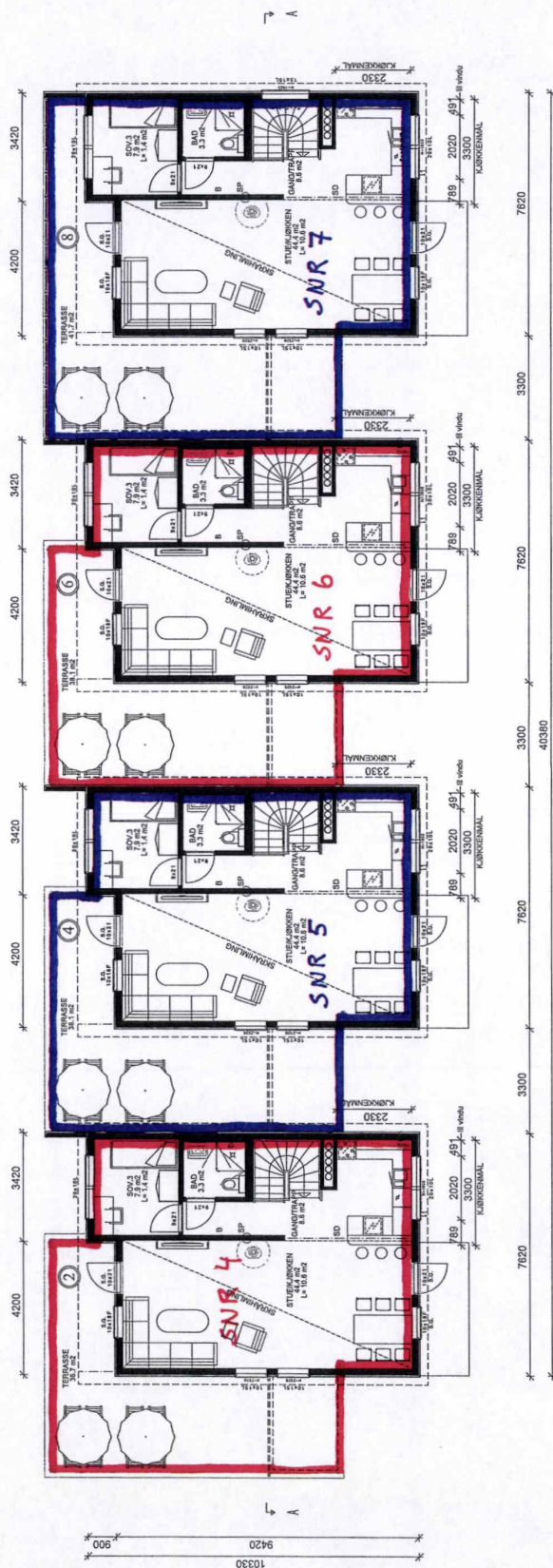
BYGGMELDINGSTEGNINGER
 UTVENDIGE HOVEDPLAN, IER, KONSTRUKTIONSMÅL,
 DØR, HÆKKE, LØSSTÅENDE UTTAGNING, ETC.

[illegible]

	IRRA-Bjergby	IRRA-Sønder	Løsligget 2,4,6,8
SS = SKOGKÆRSTIGULAS			
SP = STYLVENPUNKT			
SD = STYLVENPUNKT			
B = SKOGKÆRSTIGULAS			
I = NETTO VAREAL			
L = LUKKEDØRU			
F = FAST LARM			
VEJLEDEL ETG.	402,2 m ²	84,8 m ²	60,1 m ²
ETG.	299,2 m ²	96,6 m ²	66,1 m ²
		m ²	m ²
		m ²	m ²
		m ²	m ²
SEILSLEDET	671,2 m ²	131,4 m ²	127,2 m ²

כ"ו, ט"ז אלול

Умно. 24, ДНП. 10



1. ETASJE

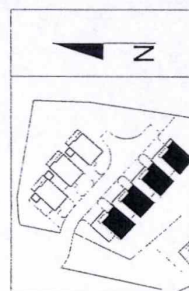
STIPILET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

= SEKSJON, SNR

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SOYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BJÆRVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINNU
F = FAST KARM

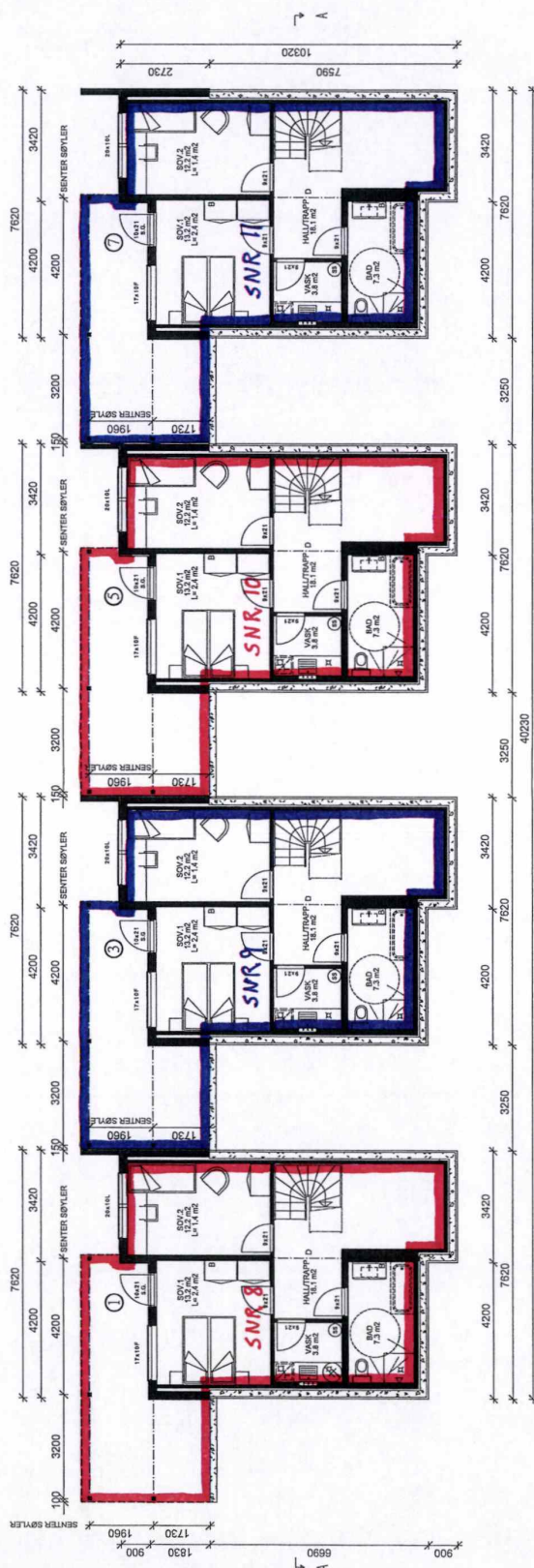
L = LUKKENDEU F = FASST KARM		Leilighet 2,4,6,8	
		BRA-Begynnet	BRA-Beslutet
MC-LEILIGHET/ETG.		4022 m2	64,8 m2
ETG.		299,3 m2	66,6 m2
		m2	m2
		m2	m2
KUM LEILIGHET		671,7 m2	131,4 m2
			127,3 m2

PLANET TERRENG
NAVERENDE TERRENG
SNÖFÄNGER



BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL, PR. KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. RIKSKULLSIV UTHOVLING, KLEDDING ETC.

[illegible]



U. ETASJE

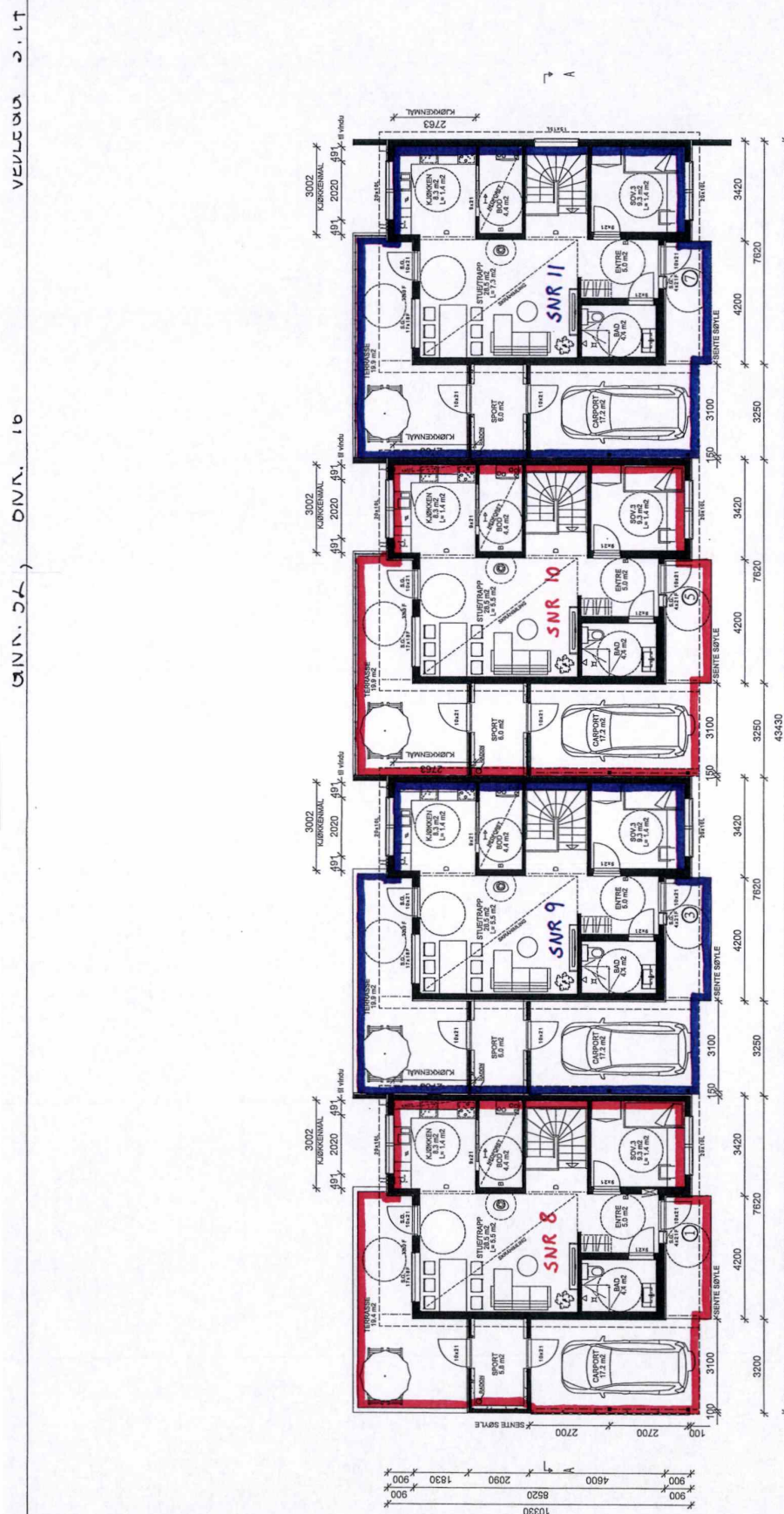
— = SEKSION, SNR

BYGGMELDINGSTEGNINGER
 UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKTIONSMÅL,
 DVS. BEKÆFTET LITTING OG, VED RØDNING, ETC.

S0 = SIKKERHETSSKASS
SP = SPYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKEVINDU
F = FAST KARM

Leitfähigkeit 1,3,5,7		
A-Eingangs	BGA-Bauweise	P-Rom
385,9 m2	58,5 m2	58,5 m2
449,3 m2	63,5 m2	58,0 m2
	m2	m2
	m2	m2
335,2 m2	122,0 m2	116,5 m2

A	REV. BYVA	20.11.2019	P.B.L.	J.S.
Person	Business	2019	Legal adv.	Contract
PLAN UETG				
LUGNABERG BLOCK WATNE AS				
1202245 AS				
RØDSBERGET 1-3-5-7				
KOLLEKTIVENS RØDSBERGET BK3				
PROSEKUTØRER				
1047604				
ANSVARET				
TIDEN NR				
100				
REVISJON				
A				



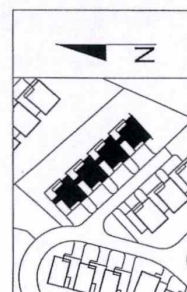
L. ETASJE

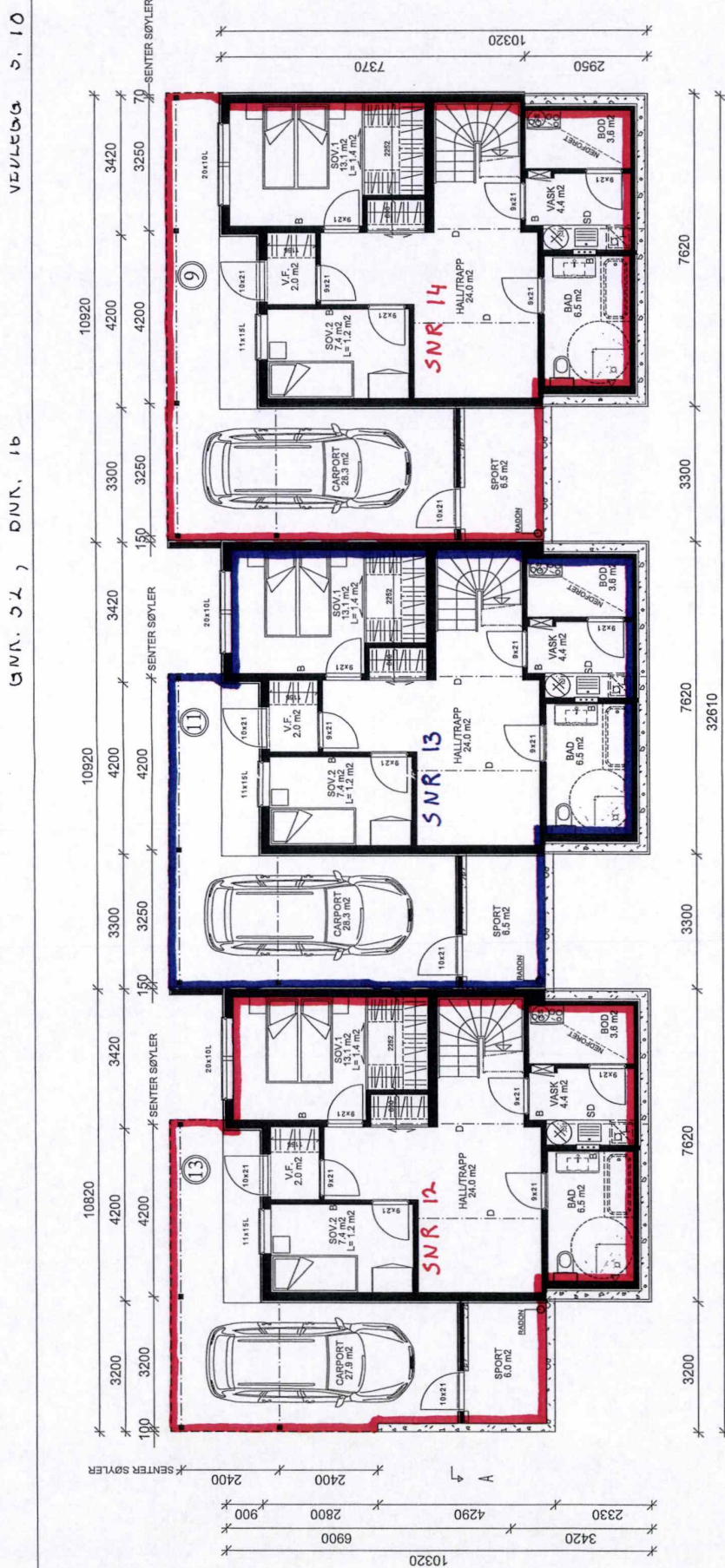
STIPIELET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

KYER. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

= SEKSION, SNR

	IMA-Signus	IMA-Biosens	P-Icon	Leuchlight 1,3,5,7
IMA-Signus	285,5 m2	59,5 m2	59,5 m2	m2
IMA-Biosens	249,5 m2	63,5 m2	59,5 m2	m2
P-Icon	m2	m2	m2	m2
Leuchlight 1,3,5,7	895,5 m2	122,0 m2	116,5 m2	m2

[illegible]



BYGGEMELDINGSTEKNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSIONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDNING ETC.

B	REV.	13.11.2015	P.B.	J.S.
A	REV. BAD	28.10.2015	K.K.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrolleret:
TEGNINGSNÅVN	PLAN U.ETG	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERET:
TLT/MSHWER	BLOCK WATNE AS	15.07.2015	P.BL.	J.S.
BYGGETÅSS:	RØDSBERGET 9-11-13	GNARBLR	/	
PROSJEKTNÅVN	RØDSBERGET BK4	TUSTRYE	DALEN	
PROSJEKTNUMMER:	1047605	MALESTOKK (STØRRELSE):		
ARBEITER:	BLOCK WATNE AS	1:100 A3		
TEGN. NR.	100	REVISJON		
				
TEGNINGEN MÅLHOLDER SEG I ET 1:50 NETTUS VEDRØRER EILER BEHOVETTES. ITJEN TIL LÅT SE ER BÅ BLI GJØRTE I AS				



SEKSION, SNR

U. ETASJE

L = LUKKEVINDE F = FAST KÄRM		Leilighet 9,11,13	
		BRA-Bygging	BRA-Bosnhet
	P-Rom		
KJELLER/ETG.		302,9 m ²	64,8 m ²
1. ETG.		202,1 m ²	66,6 m ²
		m ²	m ²
		m ²	m ²
SUM LEILIGHET		505,0 m ²	131,4 m ²
			127,3 m ²

VEDLEGG S. 19

GNR. 52, BNR. 16



1. ETASJE

STIPILET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

— = SEKSJON, SNR

BYGGMELDINGSTEGNINGER
 UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSIONSMÅL,
 DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

L = LUKKEVINDU F = FAST VARM		Leilighet 9,11,13	
		BRA-Bygging	BRA-Bæmhet
		P-Rom	
KJELLER/UTG.		302,9 m ²	64,8 m ²
1. ETG.		202,1 m ²	66,6 m ²
		m ²	m ²
		m ²	m ²
SUM LEILIGHET		505,0 m ²	131,4 m ²
RA =	363,6 m ²		

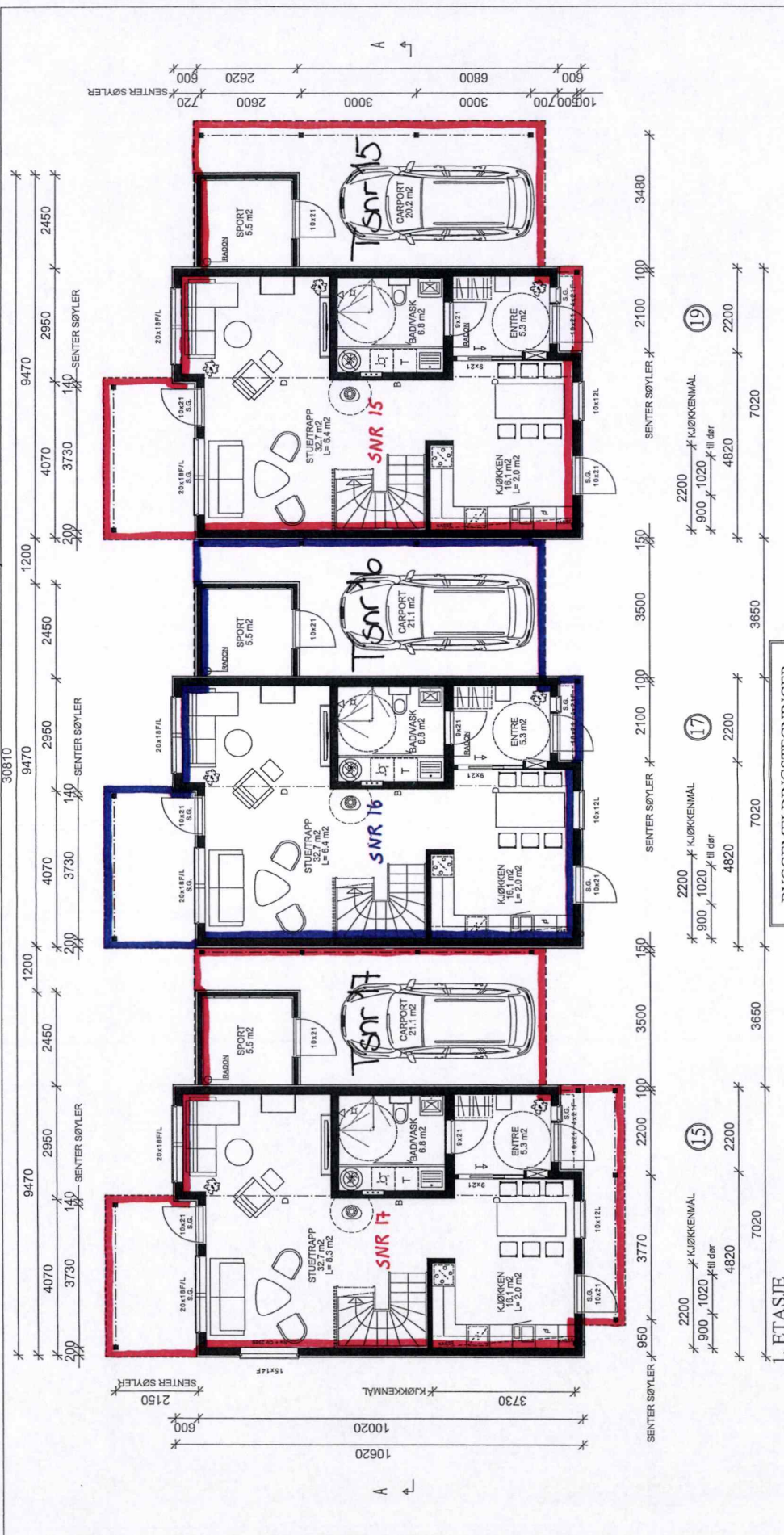


A	REV. BAD		28.10.2015	K.K.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:		Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
	TEGNINGSNÅVN:	PLAN 1.ETASJE	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
		BLOCK WATNE AS		P.B.L.	J.S.
		RØDSBERGET 9-11-13	GNR/BUR.		
		RØDSBERGET BK4	HUSTYPE	DALEN	/
			MÅLSTOKK (STORLEKSE):	1:100	A3
			PROSJEKTNUMMER:	1047605	
			ARKTITT:	101	RENSON
				BLOCK WATNE AS	A
				"B 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF 2324600"	
				TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOKK WATNE AS.	

VEDLEGG S. 20

GNR. 52, BNR. 16

30810



BYGGMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSIONSMÅL,

 = SEKSIJON, SNR

*1. ETASJE

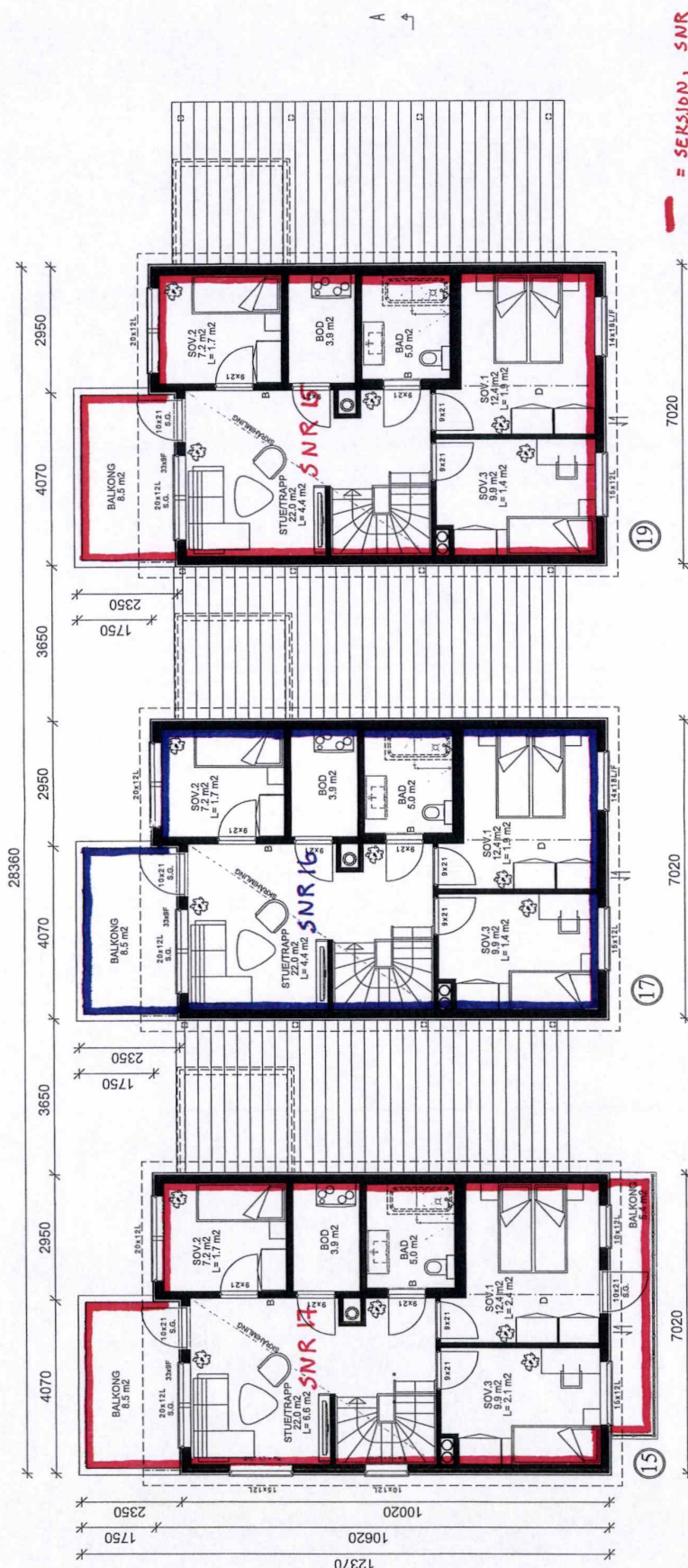
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIK DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU

		Leilighet 15,17,19		
		BRA-Bygging	BRA-Boerhet	P-Rom
1. ETG.		304.2 m2	63.5 m2	93.5 m2
2. ETG.		193.5 m2	64.5 m2	59.0 m2
			m2	m2
			m2	m2
SUM LEILIGHET		497.7 m2	128.0 m2	22.5 m2

A	REV.	13.11.2015	P.B.	J.S.
TEGNINGSNUMMER	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
1047606	PLAN 1. ETASJE		TEGNET AV:	KONTROLLERT:
	BLOCK WATNE AS	16.07.2015	P.B.L.	J.S.
	RØDSBERGET 15-179	GJEBSEGSE		
	RØDSBERGET BK5	MASTYPE	KOLLEN	
		MALESTOKK (STØRRESE)	1:100	A3
		TEGN. NR.	100	REVISJON
		BLOCK WATNE AS		A

VEDLEGG S. 2.1

GNR. 52, BNR. 16

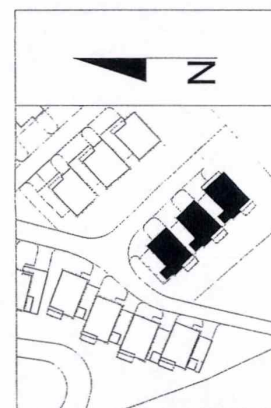


= SEKSJON, SNR

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKTIONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTØRING, KLEDDING ETC.

TEGNINGSNAVN: PLAN 2. ETASJE	DATO: 16.07.2015	TEGNET AV: P.B.L.	KONTROLLERT: J.S.
TILAKSHVER: BLOCK WATNE AS	G.M.B.NR. /	INSTRUMENT: KOLLEN	
BYGGEPÅSS: RØDSBERGET 15-17-19	MALESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A3	
PROSJEKTNUMMER: RØDSBERGET BK5	PROSJEKTNUMMER: 1047606	TEGN. NR. 101	REVISJON
	ARBEIT: BLOCK WATNE AS		
	PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF 2324600		
	TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		



PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

2. ETASJE

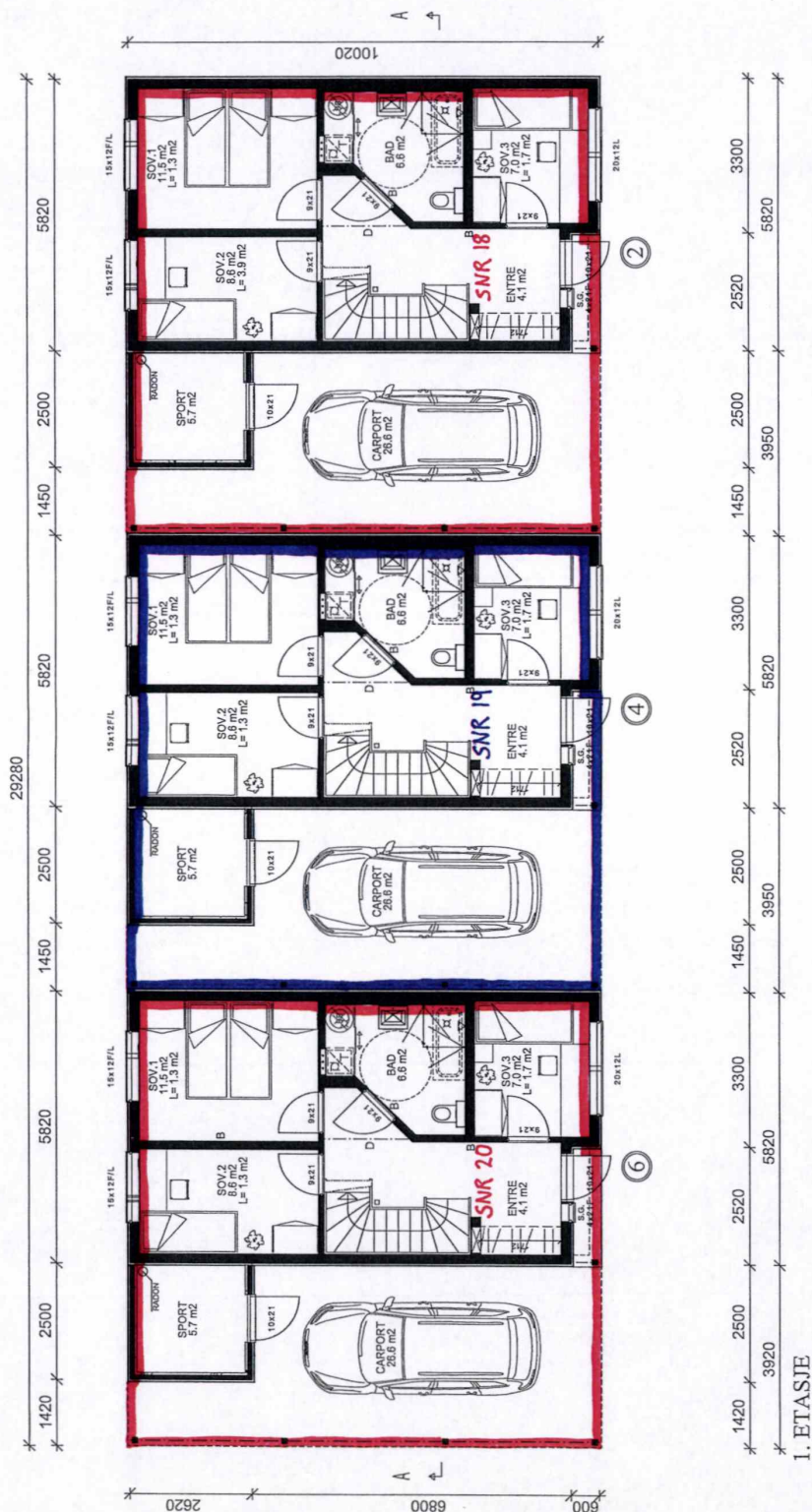
STIPELET INNREDNING ER IKKE MED I B.V.'s LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

Leilighet 15, 17, 19	
BRA-Bygning	BRA-Boenhet
304.2 m ²	63.5 m ²
193.5 m ²	64.5 m ²
m ²	m ²
497.7 m ²	128.0 m ²
SUM LEILIGHET	122.5 m ²
BVA =	351.2 m ²

VEDLEGG S. 22

GNR. 52, BNR. 16



BYGGMELDINGSTEGNINGER
 UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKTIONSMÅL,
 DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDNING ETC.

A	REV.	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNÅVN	PLAN 1. ETASJE	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSWER	BLOCK WAYNE AS	15.07.2015	P.B.	J.S.
BYGGER/ASS.	RØDSBERGET 2-4-6	GABRIEL		
PROSJEKTNÅVN	RØDSBERGET BKG	HAUSTY	BERG	
PROSJEKTNUMMER	1047608	MÅLSTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
ARKIVTITTEL	BLOCK WAYNE AS	TEGN. NR.	100	REVISJON
				A

TEGNINGSNÅVN: PLAN 1. ETASJE

TILTAKSWER: BLOCK WAYNE AS

BYGGER/ASS.: RØDSBERGET 2-4-6

PROSJEKTNÅVN: RØDSBERGET BKG

PROSJEKTNUMMER: 1047608

ARKIVTITTEL: BLOCK WAYNE AS

TEGN. NR.: 100

MÅLSTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3

HAUSTY: BERG

GABRIEL

13.11.2015

P.B.

J.S.

Dato:

Tegnet av:

Kontrollert:

DATO:

TEGNET AV:

KONTROLLERT:

15.07.2015

P.B.

J.S.

GABRIEL

HAUSTY

BERG

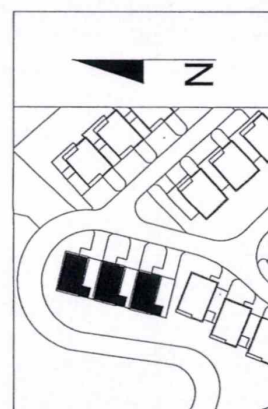
MÅLSTOKK (STØRRELSE):

1:100

A3

REVISJON

A



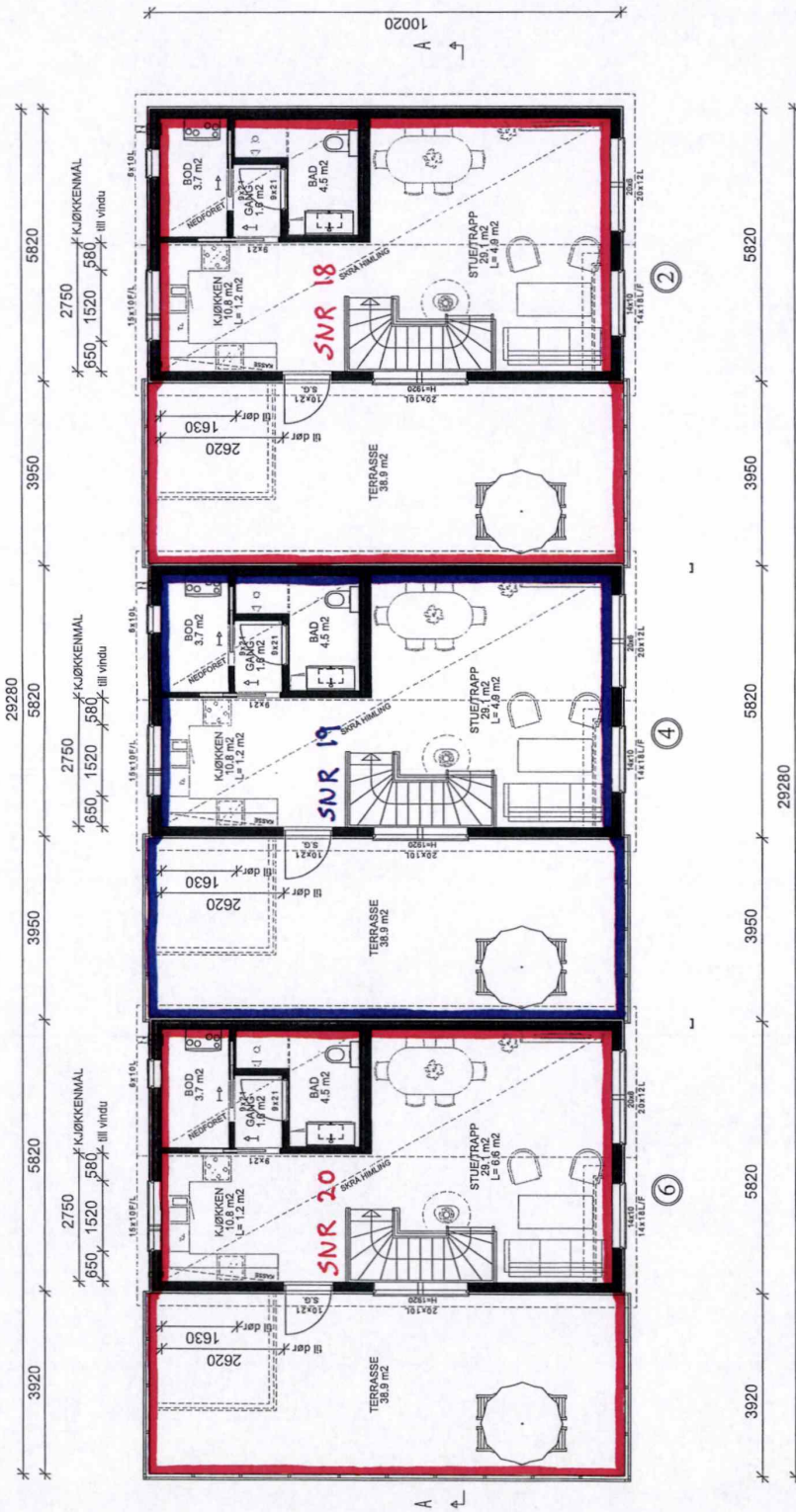
= SEKSION, SNR

1. ETASJE

	BRA-Bygging	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	259,8 m2	50,1 m2	50,1 m2
2. ETG.	185,4 m2	51,8 m2	47,6 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	445,2 m2	101,9 m2	97,7 m2

VEDLEGG S. 2.5

GNR. 52, BNR. 16



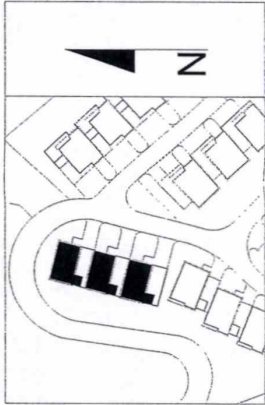
2. ETASJE

STIPELET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

SEKSJON, SNR

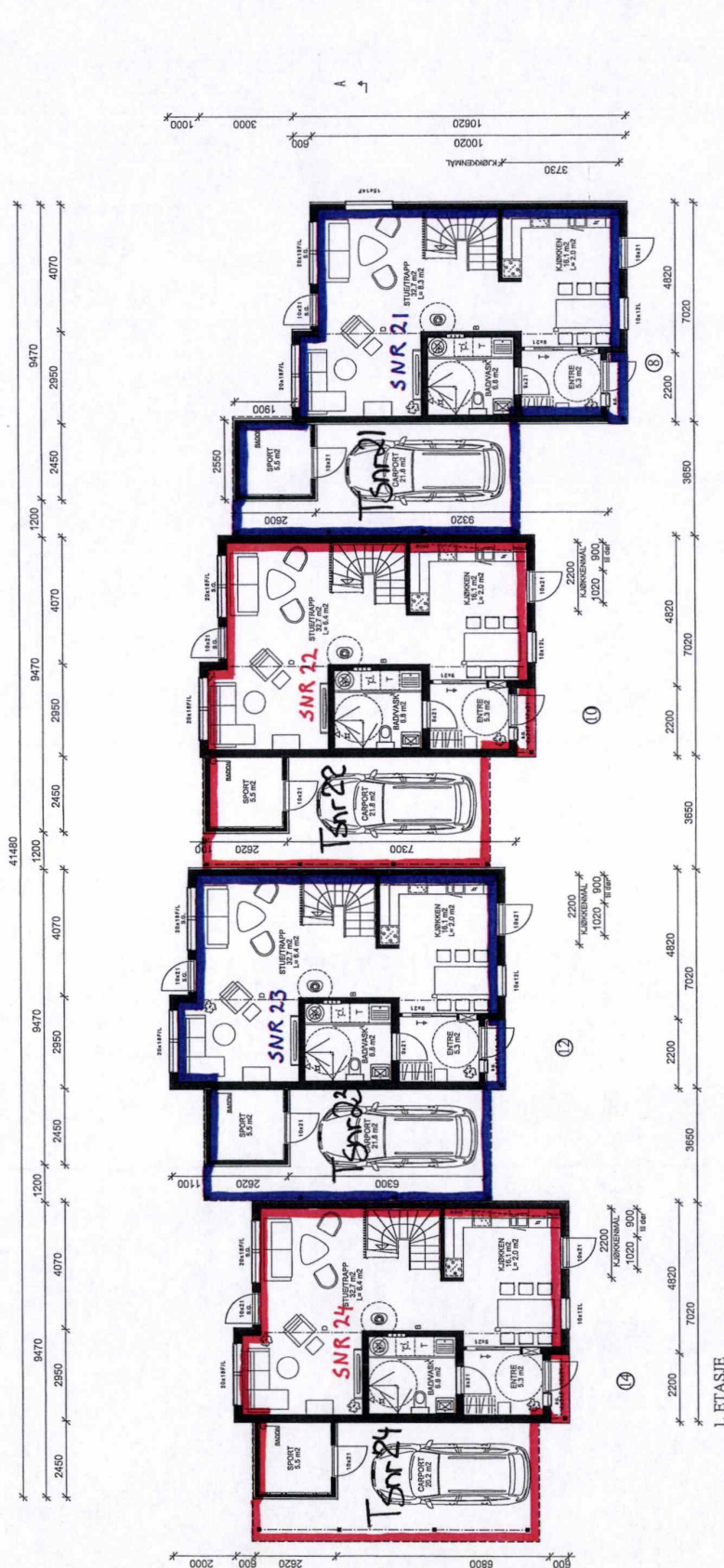
BYGGMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSIJONSMÅL
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLIDNING ETC.

A	REV.	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN	PLAN 2. ETASJE		TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TEK. NAVN	BLOCK WATNE AS	15.07.2015	P.B.L.	J.S.
BYGGELASS	RØDSBERGET 2-4-6			
PROSJEKTNAMN	RØDSBERGET BK6			
PROSJEKTNUMMER	1047608			
MALESTOKK (STØRRELSE)	1:100			
MALESTOKK (STØRRELSE)	A3			
TEGN. NR.	101			
REVISJON	A			
ARTIKEL	BLOCK WATNE AS			
TEGN. NR.	101			
REVISJON	A			
TEGN. NR.	101			
REVISJON	A			



PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANKER

SG = SIKKERHETSGLASS SP = SØYLEPUNKT SD = SYNLIG DRAGER D = SKJULT DRAGER B = BÆREVEGG I = NETTO LYSAREAL L = LUKKEVINDU F = FAST KARM	Leilighet 2.4.6	BRA-Bygning	BRA-Benhett	P-Rom
1. ETG.	259.8 m2	50.1 m2	50.1 m2	50.1 m2
2. ETG.	155.4 m2	51.8 m2	47.6 m2	47.6 m2
SUM LEILIGHET	415.2 m2	101.9 m2	97.7 m2	97.7 m2
BYA =	301.1 m2			



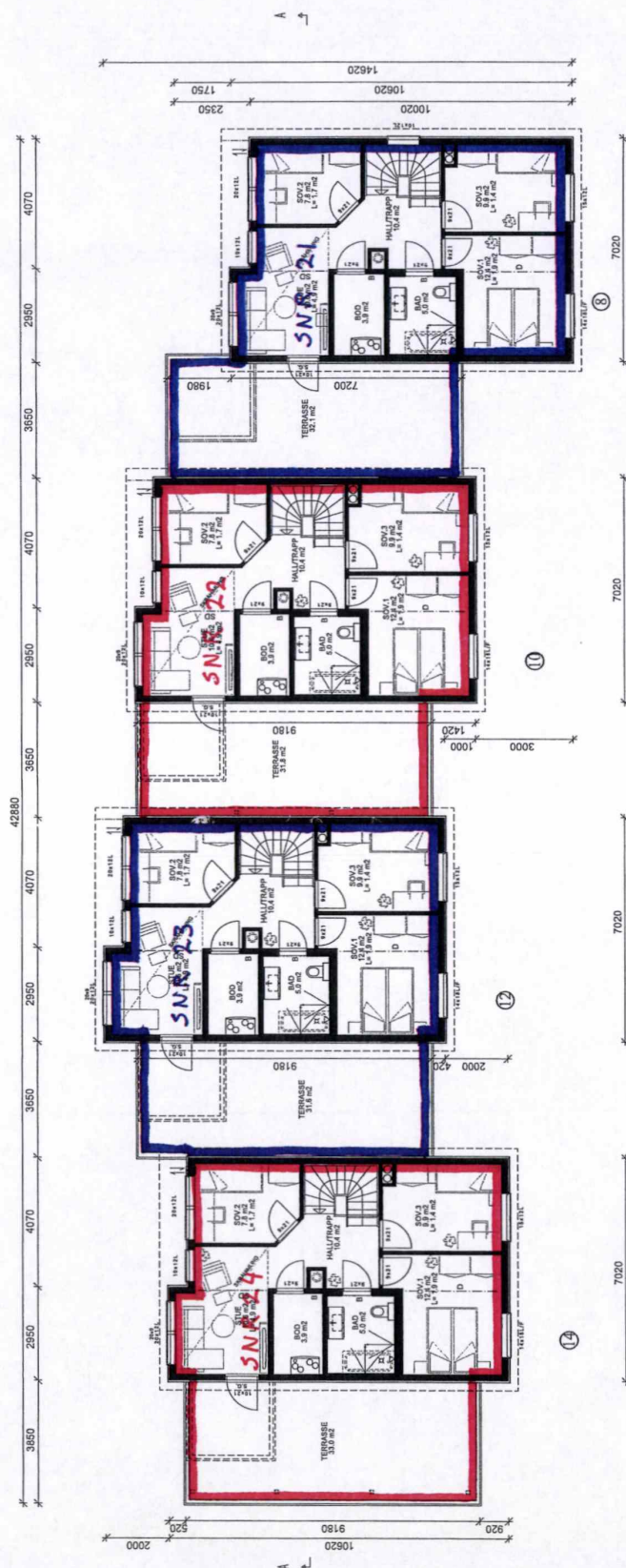
SEKSIJON, SNR

1. ETASJE

50 = SIKKERHETSKLASS	BRU	3	1. ETG.	8
SP = SØMPELUNKT		2	2. ETG.	8
SD = SYKKEL DRAGER				
D = SKJULT DRAGER				
B = BÆRREVEG				
I = NETTO LYSAREAL				
L = LUKKEVINNEN				
F = FAST KARM				

Leilighet 8, 10, 12, 14	
BPA-Boenhet	p-Rom
83.5 m2	83.5 m2
84.5 m2	59.0 m2
m2	m2
m2	m2
128.0 m2	122.5 m2

J.B.	J.B.
Kontrolliert	Kontrolliert
Tagebuch des	Tagebuch des
Traktat Nr.	Traktat Nr.
Dato	p.B.L.
14.07.2015	J.S.
GEB.NR.	/
NISSTRE	KOLLEN
AK-2320X (BROJER)	1:100 A2
PROJEKTNAMMER	1047807
TECH. NR.	BLOCK WATNE AS
100	ANTEIC:
Block Watne	AS
98 3811 WVA - 812 Oslo - Tlf 2261600	



2. ETASJE

Z. EIASJE
STIPTET INNREDDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

— = SEKSJON, SNR

SG = SIKKERHETSGLASS

SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIK DRAGER

SU = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER

U = SINGULI UNICEN
B = BIEREVEGG

I = NETTO LYSAREAL

L = LIJKEVINJOU
F = FAST KARM

F = FAST KARM

570

ETG.	ETG.
------	------

. ETQ.

1141

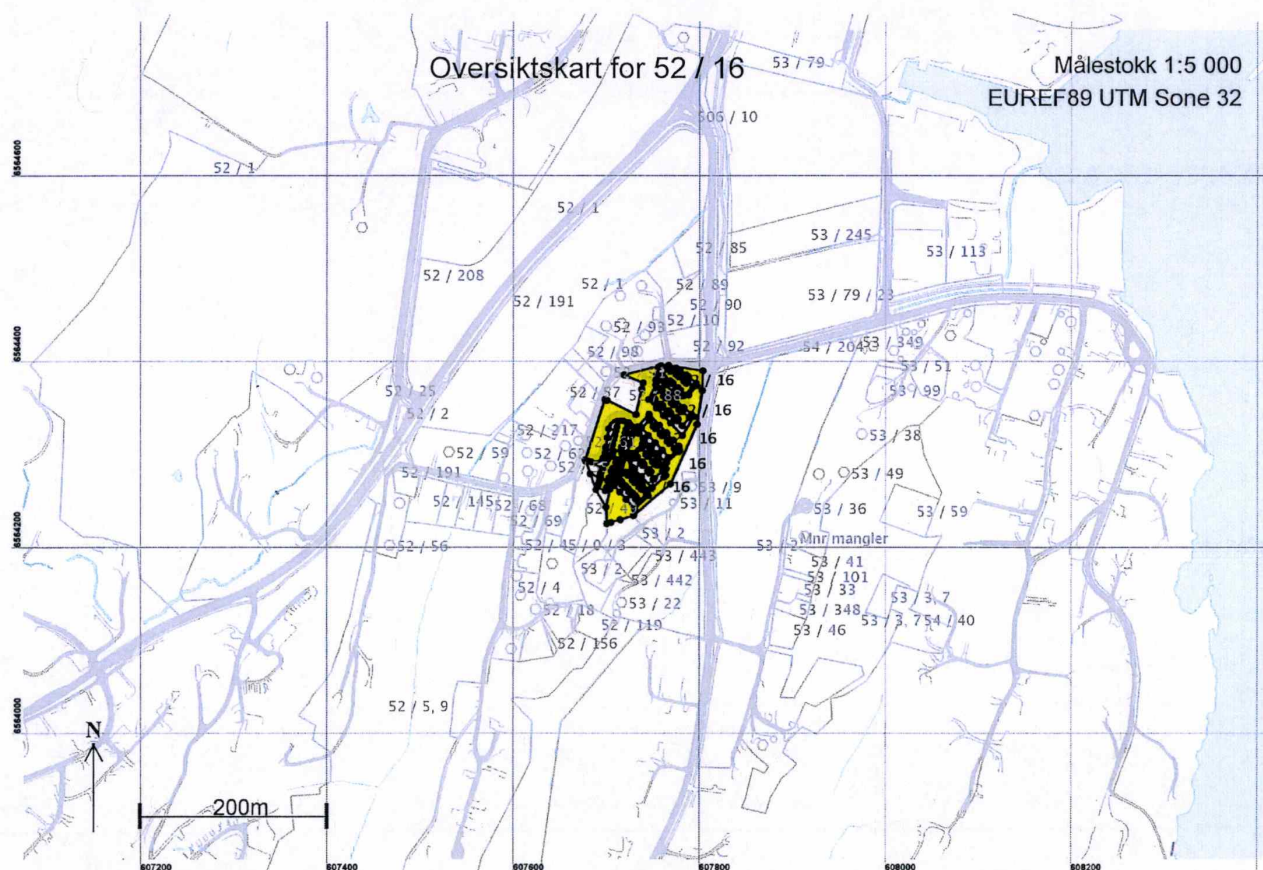
NUMMER 1

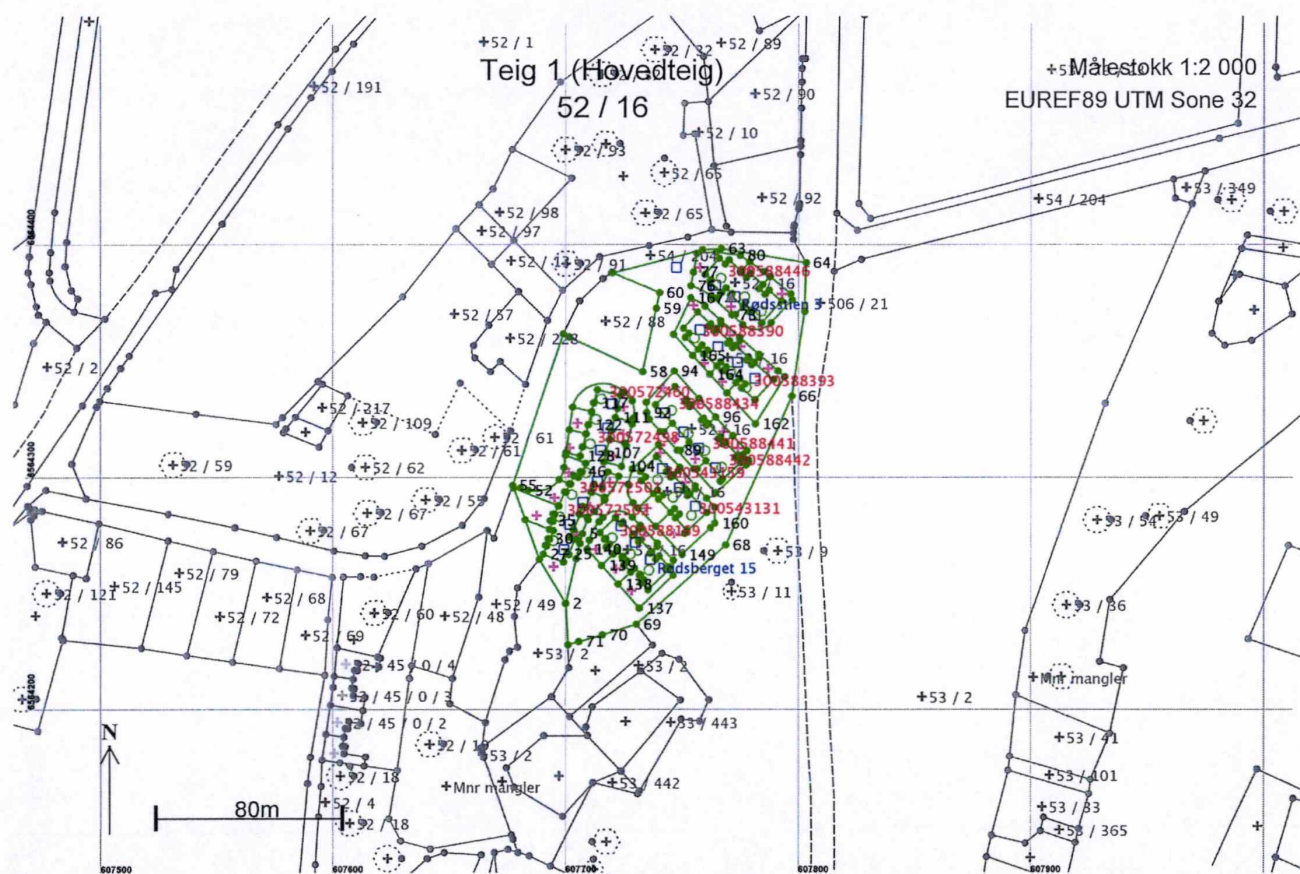
431.0 m

1990

	Leilighet 6, 10, 12, 14
Bråddypneri	Brådderest
ETG.	372,5 m ²
	83,5 m ²
ETG.	64,5 m ²
	59,0 m ²
	m ²
	m ²
	m ²
	129,0 m ²
	122,5 m ²

A	REV.	13.11.2015	P.B.	J.S.
Rev.	Businessplan	Dato	Tegnet av:	Kommentar:
Utskriftsplan	PLAN 2.ETASJE	SIDE	Sigurd A.	KOMMENTAR:
Utløst:	BLOCK WATNE AS	14.07.2015	P.B.L.	J.S.
Prosjekt:	RØDSBERGET B-10-14	SESSJON	/	
Prosjektansvarlig:	RØDSBERGET BKG	REKTIV		
PROSJEKTNUMMER		KOLLEN		A2
1047607		1:100		
		TEKNIK		REVISJON
		101		
		ARBEID:		A
		BLOCK WATNE AS		
		1. ETASJE - 1. ETASJE		A
		2. ETASJE - 2. ETASJE		
		3. ETASJE - 3. ETASJE		A
		4. ETASJE - 4. ETASJE		
		5. ETASJE - 5. ETASJE		A
		6. ETASJE - 6. ETASJE		
		7. ETASJE - 7. ETASJE		A
		8. ETASJE - 8. ETASJE		
		9. ETASJE - 9. ETASJE		A
		10. ETASJE - 10. ETASJE		
		11. ETASJE - 11. ETASJE		A
		12. ETASJE - 12. ETASJE		
		13. ETASJE - 13. ETASJE		A
		14. ETASJE - 14. ETASJE		
		15. ETASJE - 15. ETASJE		A
		16. ETASJE - 16. ETASJE		
		17. ETASJE - 17. ETASJE		A
		18. ETASJE - 18. ETASJE		
		19. ETASJE - 19. ETASJE		A
		20. ETASJE - 20. ETASJE		
		21. ETASJE - 21. ETASJE		A
		22. ETASJE - 22. ETASJE		
		23. ETASJE - 23. ETASJE		A
		24. ETASJE - 24. ETASJE		
		25. ETASJE - 25. ETASJE		A
		26. ETASJE - 26. ETASJE		
		27. ETASJE - 27. ETASJE		A
		28. ETASJE - 28. ETASJE		
		29. ETASJE - 29. ETASJE		A
		30. ETASJE - 30. ETASJE		
		31. ETASJE - 31. ETASJE		A
		32. ETASJE - 32. ETASJE		
		33. ETASJE - 33. ETASJE		A
		34. ETASJE - 34. ETASJE		
		35. ETASJE - 35. ETASJE		A
		36. ETASJE - 36. ETASJE		
		37. ETASJE - 37. ETASJE		A
		38. ETASJE - 38. ETASJE		
		39. ETASJE - 39. ETASJE		A
		40. ETASJE - 40. ETASJE		
		41. ETASJE - 41. ETASJE		A
		42. ETASJE - 42. ETASJE		
		43. ETASJE - 43. ETASJE		A
		44. ETASJE - 44. ETASJE		
		45. ETASJE - 45. ETASJE		A
		46. ETASJE - 46. ETASJE		
		47. ETASJE - 47. ETASJE		A
		48. ETASJE - 48. ETASJE		
		49. ETASJE - 49. ETASJE		A
		50. ETASJE - 50. ETASJE		
		51. ETASJE - 51. ETASJE		A
		52. ETASJE - 52. ETASJE		
		53. ETASJE - 53. ETASJE		A
		54. ETASJE - 54. ETASJE		
		55. ETASJE - 55. ETASJE		A
		56. ETASJE - 56. ETASJE		
		57. ETASJE - 57. ETASJE		A
		58. ETASJE - 58. ETASJE		
		59. ETASJE - 59. ETASJE		A
		60. ETASJE - 60. ETASJE		
		61. ETASJE - 61. ETASJE		A
		62. ETASJE - 62. ETASJE		
		63. ETASJE - 63. ETASJE		A
		64. ETASJE - 64. ETASJE		
		65. ETASJE - 65. ETASJE		A
		66. ETASJE - 66. ETASJE		
		67. ETASJE - 67. ETASJE		A
		68. ETASJE - 68. ETASJE		
		69. ETASJE - 69. ETASJE		A
		70. ETASJE - 70. ETASJE		
		71. ETASJE - 71. ETASJE		A
		72. ETASJE - 72. ETASJE		
		73. ETASJE - 73. ETASJE		A
		74. ETASJE - 74. ETASJE		
		75. ETASJE - 75. ETASJE		A
		76. ETASJE - 76. ETASJE		
		77. ETASJE - 77. ETASJE		A
		78. ETASJE - 78. ETASJE		
		79. ETASJE - 79. ETASJE		A
		80. ETASJE - 80. ETASJE		
		81. ETASJE - 81. ETASJE		A
		82. ETASJE - 82. ETASJE		
		83. ETASJE - 83. ETASJE		A
		84. ETASJE - 84. ETASJE		
		85. ETASJE - 85. ETASJE		A
		86. ETASJE - 86. ETASJE		
		87. ETASJE - 87. ETASJE		A
		88. ETASJE - 88. ETASJE		
		89. ETASJE - 89. ETASJE		A
		90. ETASJE - 90. ETASJE		
		91. ETASJE - 91. ETASJE		A
		92. ETASJE - 92. ETASJE		
		93. ETASJE - 93. ETASJE		A
		94. ETASJE - 94. ETASJE		
		95. ETASJE - 95. ETASJE		A
		96. ETASJE - 96. ETASJE		
		97. ETASJE - 97. ETASJE		A
		98. ETASJE - 98. ETASJE		
		99. ETASJE - 99. ETASJE		A
		100. ETASJE - 100. ETASJE		
		101. ETASJE - 101. ETASJE		A
		102. ETASJE - 102. ETASJE		
		103. ETASJE - 103. ETASJE		A
		104. ETASJE - 104. ETASJE		
		105. ETASJE - 105. ETASJE		A
		106. ETASJE - 106. ETASJE		
		107. ETASJE - 107. ETASJE		A
		108. ETASJE - 108. ETASJE		
		109. ETASJE - 109. ETASJE		A
		110. ETASJE - 110. ETASJE		
		111. ETASJE - 111. ETASJE		A
		112. ETASJE - 112. ETASJE		
		113. ETASJE - 113. ETASJE		A
		114. ETASJE - 114. ETASJE		
		115. ETASJE - 115. ETASJE		A
		116. ETASJE - 116. ETASJE		
		117. ETASJE - 117. ETASJE		A
		118. ETASJE - 118. ETASJE		
		119. ETASJE - 119. ETASJE		A
		120. ETASJE - 120. ETASJE		
		121. ETASJE - 121. ETASJE		A
		122. ETASJE - 122. ETASJE		
		123. ETASJE - 123. ETASJE		A
		124. ETASJE - 124. ETASJE		
		125. ETASJE - 125. ETASJE		A
		126. ETASJE - 126. ETASJE		
		127. ETASJE - 127. ETASJE		A
		128. ETASJE - 128. ETASJE		
		129. ETASJE - 129. ETASJE		A
		130. ETASJE - 130. ETASJE		
		131. ETASJE - 131. ETASJE		A
		132. ETASJE - 132. ETASJE		
		133. ETASJE - 133. ETASJE		A
		134. ETASJE - 134. ETASJE		
		135. ETASJE - 135. ETASJE		A
		136. ETASJE - 136. ETASJE		
		137. ETASJE - 137. ETASJE		A
		138. ETASJE - 138. ETASJE		
		139. ETASJE - 139. ETASJE		A
		140. ETASJE - 140. ETASJE		
		141. ETASJE - 141. ETASJE		A
		142. ETASJE - 142. ETASJE		
		143. ETASJE - 143. ETASJE		A
		144. ETASJE - 144. ETASJE		
		145. ETASJE - 145. ETASJE		A
		146. ETASJE - 146. ETASJE		
		147. ETASJE - 147. ETASJE		A
		148. ETASJE - 148. ETASJE		
		149. ETASJE - 149. ETASJE		A
		150. ETASJE - 150. ETASJE		
		151. ETASJE - 151. ETASJE		A
		152. ETASJE - 152. ETASJE		
		153. ETASJE - 153. ETASJE		A
		154. ETASJE - 154. ETASJE		
		155. ETASJE - 155. ETASJE		A
		156. ETASJE - 156. ETASJE		
		157. ETASJE - 157. ETASJE		A
		158. ETASJE - 158. ETASJE		
		159. ETASJE - 159. ETASJE		A
		160. ETASJE - 160. ETASJE		
		161. ETASJE - 161. ETASJE		A
		162. ETASJE - 162. ETASJE		
		163. ETASJE - 163. ETASJE		A
		164. ETASJE - 164. ETASJE		
		165. ETASJE - 165. ETASJE		A
		166. ETASJE - 166. ETASJE		
		167. ETASJE - 167. ETASJE		A
		168. ETASJE - 168. ETASJE		
		169. ETASJE - 169. ETASJE		A
		170. ETASJE - 170. ETASJE		
		171. ETASJE - 171. ETASJE		A
		172. ETASJE - 172. ETASJE		
		173. ETASJE - 173. ETASJE		A
		174. ETASJE - 174. ETASJE		
		175. ETASJE - 175. ETASJE		A
		176. ETASJE - 176. ETASJE		
		177. ETASJE - 177. ETASJE		A
		178. ETASJE - 178. ETASJE		
		179. ETASJE - 179. ETASJE		A
		180. ETASJE - 180. ETASJE		
		181. ETASJE - 181. ETASJE		A
		182. ETASJE - 182. ETASJE		
		183. ETASJE - 183. ETASJE		A
		184. ETASJE - 184. ETASJE		
		185. ETASJE - 185. ETASJE		A
		186. ETASJE - 186. ETASJE		
		187. ETASJE - 187. ETASJE		A
		188. ETASJE - 188. ETASJE		
		189. ETASJE - 189. ETASJE		A
		190. ETASJE - 190. ETASJE		
		191. ETASJE - 191. ETASJE		A
		192. ETASJE - 192. ETASJE		
		193. ETASJE - 193. ETASJE		A
		194. ETASJE - 194. ETASJE		
		195. ETASJE - 195. ETASJE		A
		196. ETASJE - 196. ETASJE		
		197. ETASJE - 197. ETASJE		A
		198. ETASJE - 198. ETASJE		
		199. ETASJE - 199. ETASJE		A
		200. ETASJE - 200. ETASJE		





12.06.2017 12.44

Matrikelbrev for 0106 - 52 / 16

Side 28 av 58

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/20

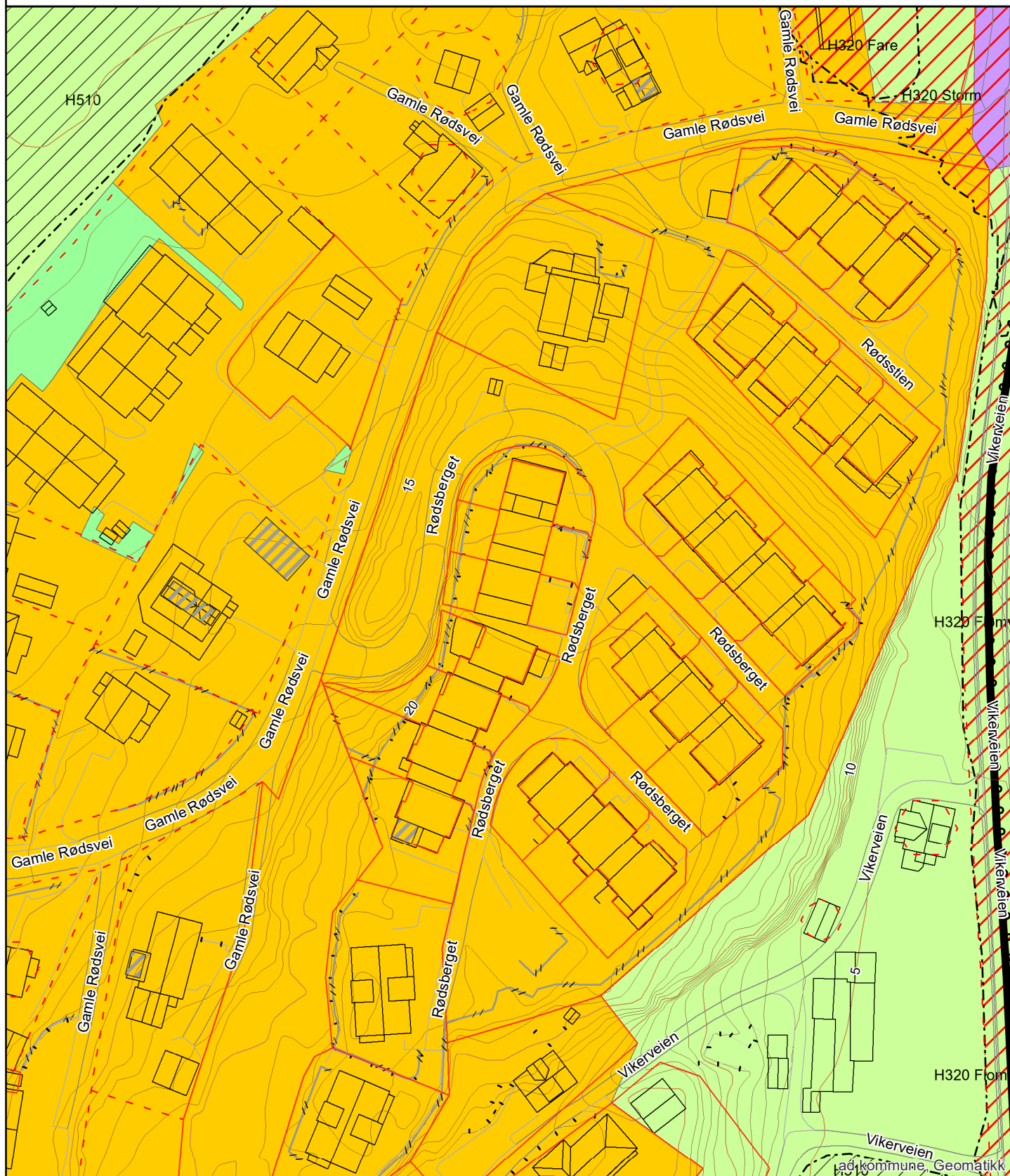
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-27



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: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/20

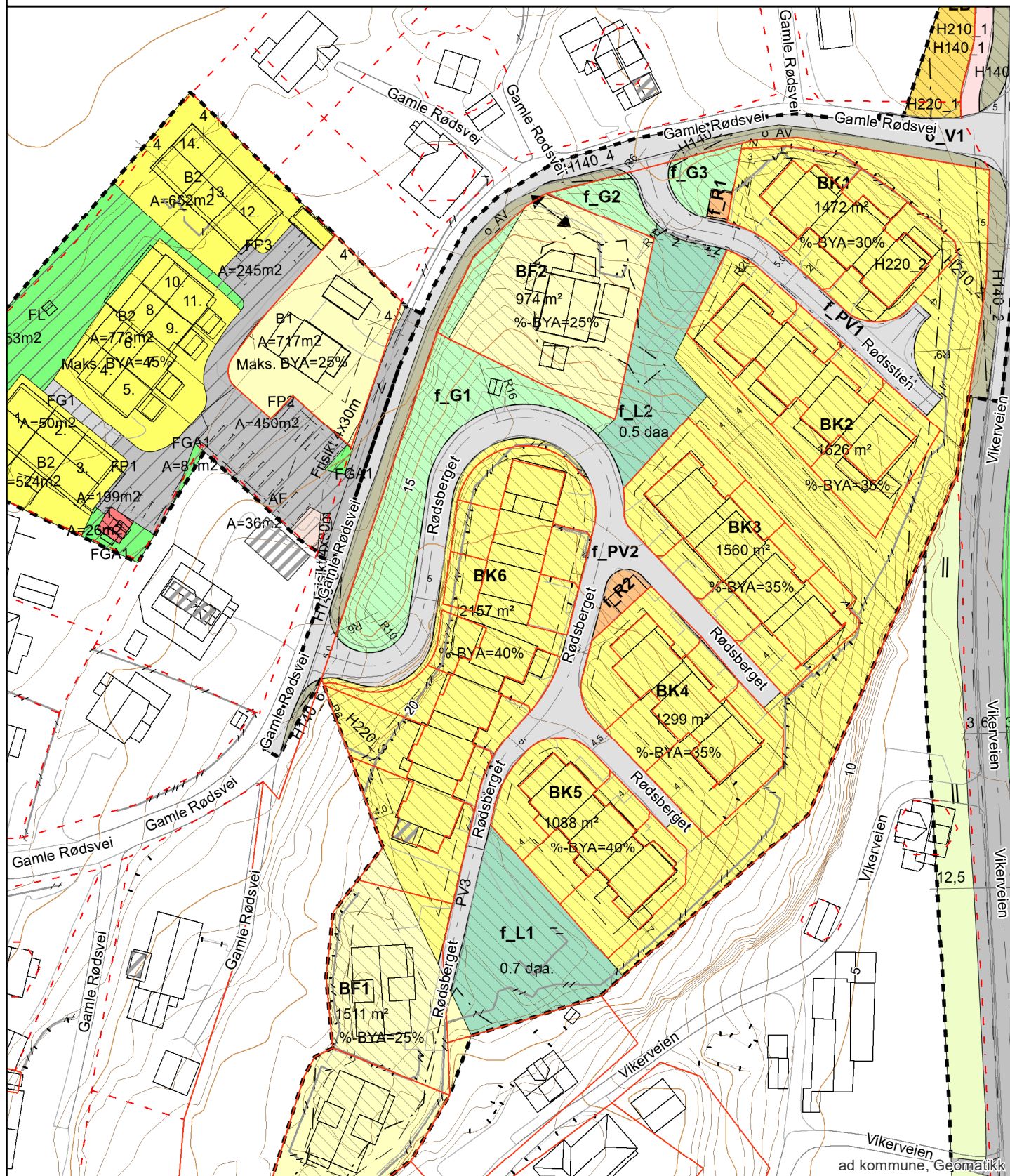
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-27



Planident: 1058
Ikrafttredelsesdato: 11.9.2014
Plannavn: Detaljreguleringsplan for Gamle Rødsvei 1

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/20

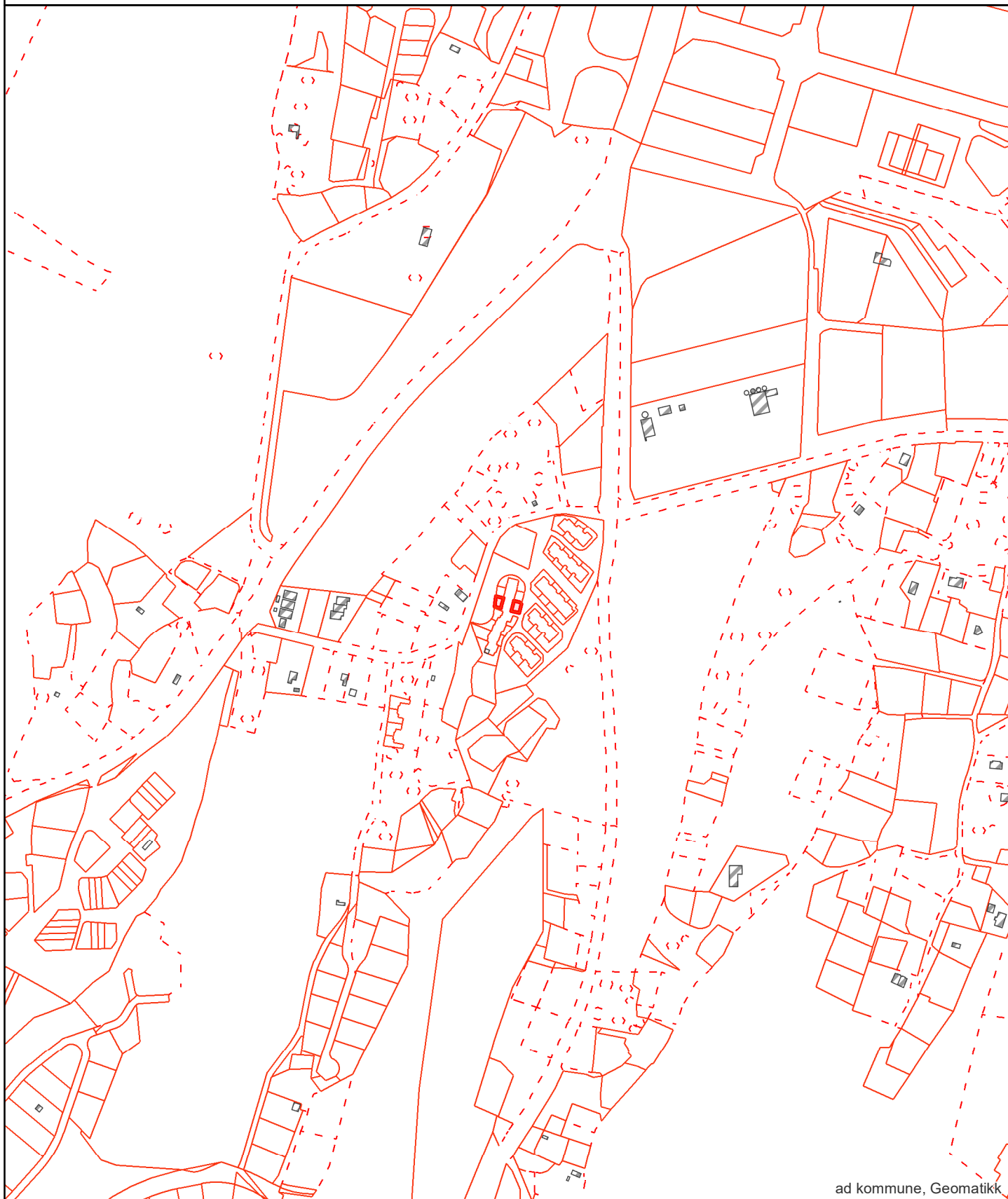
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-27

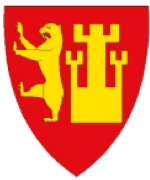


Planident:
Plannavn:

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

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





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 grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

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 Tunnel	På bakken	Bro	Framtidig Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåttled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Skoleformål	1130		Serumformål	CC9900	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
Barnetage	1161		Barnetage		
Undervisning	1162		Undervisning		
Helsehus	1163		Helsehus		
Kirkeaven religiøs utøvelse	1164		Religiøs utøvelse		
Foreningslokale	1165		Foreningslokale		
Administrasjon	1166		Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		FritidsTuristformål	9999CC	153-153-204
Utskylt	1171		Utskylt		
Foreningsplass	1172		Foreningsplass		
Campingplass	1173		Campingplass		
Løypeplass	1174		Løypeplass		
Rastefullenning	1200		Rastefullenning	CC9999	204-153-153
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-152-255
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255
Handelsutstilling	1320		Handelsutstilling		
Bevilling	1330		Bevilling		
Industri	1340		Industri	CC99FF	204-152-255
Lager	1350		Lager		
Berøringstjenestegjennomføring	1360		Berøringstjenestegjennomføring		
Annen næring	1360				
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0
Skolebygg	1410		Skolebygg		
Skoleplass	1420		Skoleplass		
Idrettsanlegg	1430		Idrettsanlegg	999900	153-153-0
Næringsanlegg	1440		Næringsanlegg	99CC00	153-204-0
Golfbane	1460		Golfbane	CCFF33	204-255-51
Motorportanlegg	1460		Motorport	999900	153-153-0
Skytebane	1470		Skytebane		
Andre idrettsanlegg	1480				
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500				
Godeiser	1501		Godeiser		
Godeiser	1502		Godeiser		
Energienergi	1510		Energienergi		
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyninganlegg	1541		Vannforsyninganlegg		
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg		
Renovasjonanlegg	1550		Renovasjonanlegg		
Øvrige kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjonanlegg	1570		Telekommunikasjonanlegg		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580		Øvrige anlegg		
Uteopphold	1600		Uteopphold	80CC99	102-204-153
Lekkeplass	1610		Lekkeplass		
Gårdsplass	1620		Gårdsplass		
Parkering	1630		Parkering		
Annet uteopphold	1680		Annet uteopphold		
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC9999	204-102-153
Kirkeutrum	1710				
Nærvende bygge og anlegg for grav- og urnelund	1730				
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse-kontor	1802				
Bebyggelse-tjenesteyting	1803				
Bebyggelse-kontor	1804				
Foretning-kontor	1810				
Foretning-kontor/industri	1811				
Foretning/industri	1812				
Foretning-kontor/tjenesteyting	1813				
Landbruksformål	1814				
Næringskontor	1820				
Næringskontor/industri	1821				
Næringsindustri	1822				
Næringskontor/tjenesteyting	1823				
Nærings/tjenesteyting	1824				
Kontor/industri	1830				
Kontor/tjenesteyting	1831				
Angitt bebyggelse og anlegg	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		999999	153-153-153	0-50-50
Veg	2010		CCCCCC	204-204-204	0-50-50
Kjernegang	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelund	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangsti	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153	0-50-50
Annen veggrunn - grøntanlegg	2019		999999	153-153-153	0-50-50
Bane (planlagt eller ferdig)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for trolleybane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - teknisk anlegg	2028				
Annen bane grunn - grøntanlegg	2029		999966	153-153-102	0-20-40-20
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-50-50
Lufthavn - landings-/taubane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygget	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-20
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnettpunkt	2070				
Kollektivnett	2071				
Kollektivterminal	2072				
Kollektivholdeplass	2073				
Parkeringsplass	2074				
Parkeringsplass	2080		B80889	185-185-185	0-50-27
Parkeringsplass	2081				
Parkeringsplass	2082				
Parkeringsplass	2083				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110				
Fjernvarmenett	2120				
Vann- og avløpsnett	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsnett	2142				
Overføringsnett	2143				
Arbeidsnett	2150				
Telekommunikasjonsnett	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2800		CCCCCC	204-204-204	0-50-50
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2900		CCCCCC	204-204-204	0-50-50
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2900		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020				
Tunng	3031				
Tunng	3040				
Badeplass	3041				
Park	3050				
Vegetasjonskjerne	3060				
Kombinerte grønnsakformål	3800		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Angitt grønnsakformål	3900		80CC66	102-204-102	0-40-40-0
Angitt grønnsakformål	3900		99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Utenfor militær formål	4010				
Sikkerhetsformål	4020				
Forberedelse	4030				
Kombinerte militærformål	4800		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Angitt militær formål	4900		FFFF99	255-255-153	0-0-0-0
Angitt militær formål	4900		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Angitt militær formål	4900		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5100				
Landbruksformål	5110				
Jordbruk	5111				
Skogbruk	5112				
Sæsonnær	5113				
Gartneri	5114				
Reindrift	5115				
Naturformål	5120				
Friluftsfomål	5130				
Reindrift	5140				
LNFR-areal for sprett bolig, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for BFN	CCFFCC	204-255-204
Sprennt boligbebyggelse	5210				
Sprennt fritidsbebyggelse	5220				
Sprennt næringsbebyggelse	5230				
Naturformål	5300				
Jordform	5400				
Særlige landskapsformål	5500				
Vern av kulturminner/kulturmåle	5600				
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5800		CCFF99	204-255-153	0-0-0-0
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5800		FFFF99	255-255-153	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	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	20-0-0-0
Ferdsel	6100				
Ferdsel	6200				
Skjold	6210				
Havneområde i sjø	6220				
Småbåthavn	6230				
Bayethavn	6240				
Fiske	6300				
Fiskebrygge	6310				
Vann- og bryggeanlegg	6320				
Oppvekstområde for yngel	6330				
Alvekultur	6400				
Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6420				
Drinksone	6500				
Naturområde	6600				
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6620				
Friluftsområde	6700				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6720				
Småbåthavn i sjø og vassdrag	6730				
Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6740				
Uthavn/badeplass	6750				
Uthavn/badeplass	6760				
Badeplass	6770				
Kontinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6800				
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6900				

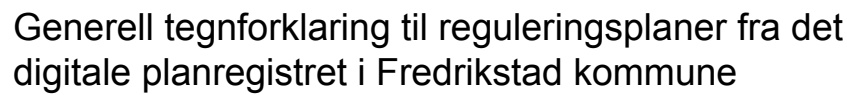
1) Bruk av sjø og vassdrag i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner

2) Bruk av sjø og vassdrag i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner

HENSYNSSONER

FLATER

Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
RpFareSone	(300)		FF0000. Red feltet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse 0,5. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlirSone	(100)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlirSone	(200)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlirSone	(400)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlirSone	(800)		000000.svart. Vinkel 50 gon, av



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid