

Rødsberget 6

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Didrik
Tollefsen (469 287 82) ønsker
velkommen til Rødsberget 6!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 300 000,-

BOLIGTYPE

Rekkehus

OMKOSTNING KJØPER

147 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

5 447 090,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

2 006,- pr. mnd

BYGGEÅR

2018

FELLESFORMUE

34 015,-

ENERGIMERKING

C - Lys grønn

BRA-I/BRA TOTAL

102/108 kvm

TOMTEAREAL

141.5 m² (eiet)

Din megler



Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

+47 469 28 782



Enebolig i kjede (2018) m/ 3 sov. og 2 bad | Stor balkong m/ utsikt | God takhøyde og peis | Carport m/ elbillader

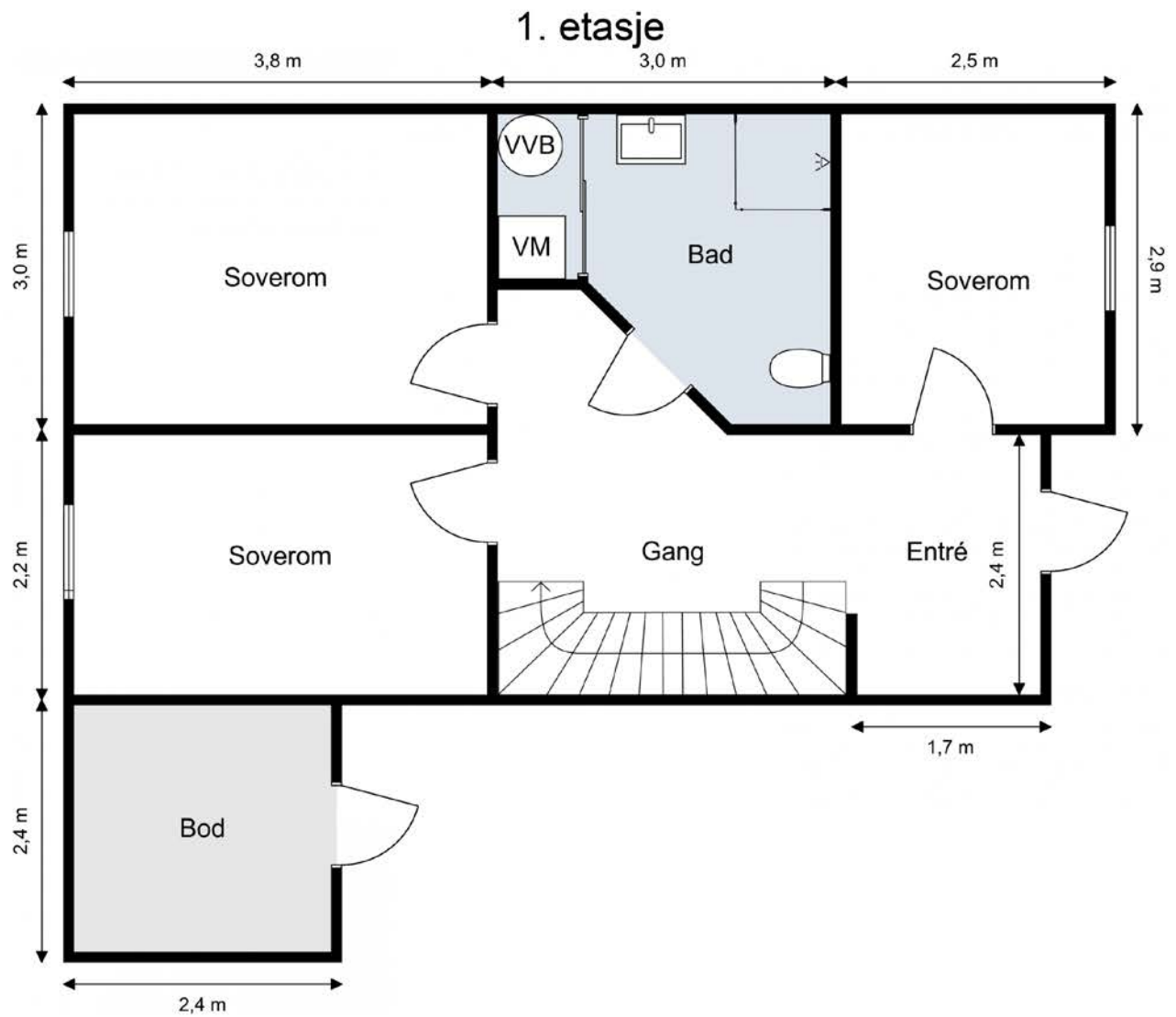
Velkommen til Rødsberget 6!

En moderne og arealeffektiv enebolig i rekke fra 2018, beliggende høyt og fritt i et familievennlig område på Gressvik. Boligen ligger på enden av en rekke med tre boliger og har carport med lagringsplass. Planløsningen er gjennomtenkt over to etasjer, med soverommene samlet i første etasje og en lys, luftig stue i andre etasje med ekstra takhøyde, peis, flott utsikt og utgang til stor terrasse. Med gangavstand til skole og barnehage, samt gratis byferge til sentrum, får du en praktisk og behagelig hverdag i rolige omgivelser nær naturen.

Høydepunkter:

- Sydvendt terrasse på 39 m²
- Stue med takhøyde opptil 3,62 m, store vinder og peis
- 2 bad, ett i hver etasje
- 3 soverom
- Carport med elbil-lader
- Kort vei til ferge, butikker og skole

Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK



Plantegning 1. etg.

NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

Plantegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

PLANTEGNING 1.ETG





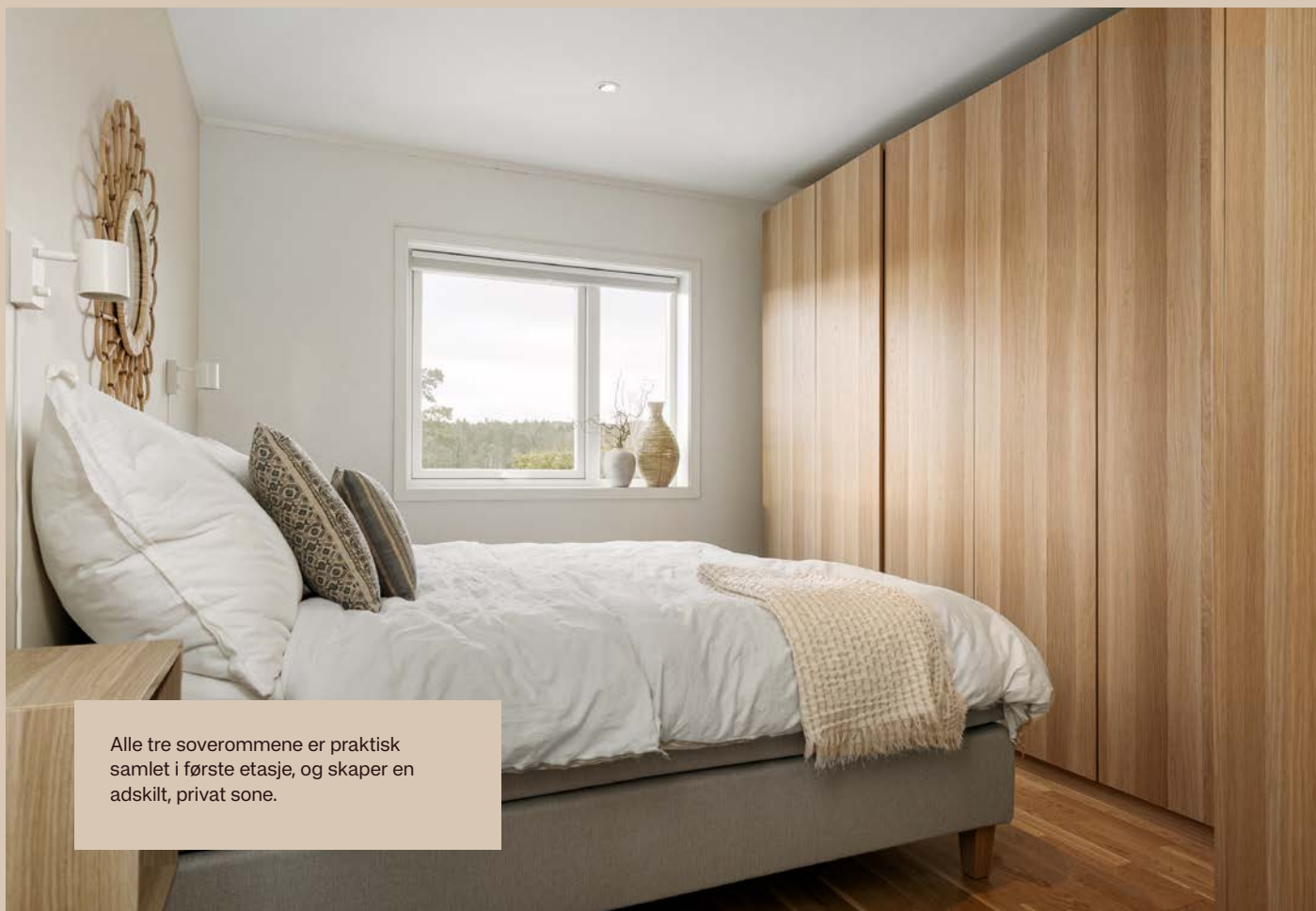
I første etasje ønskes du velkommen av en lys og innbydende entré med god oppbevaringsplass for sko og yttertøy.



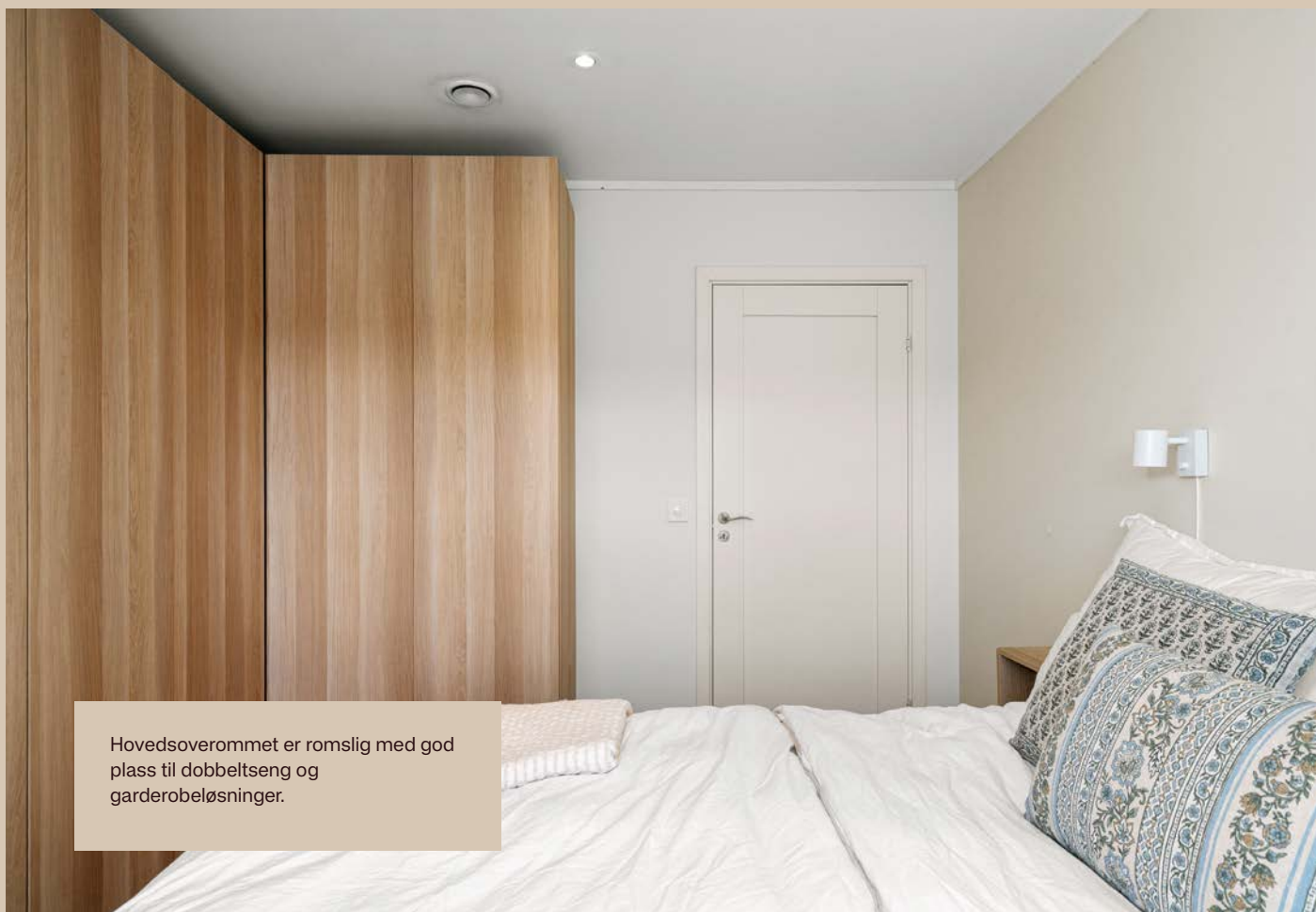
A photograph of a modern interior hallway. On the left is a white door with a silver handle and keyhole. The wall is a light beige color. On the wall, there is a white light switch and a white electrical outlet. To the right, a white console table with black legs holds a white lamp and a potted plant. A large abstract painting is on the wall above the table. The floor is made of light-colored wood. In the background, another white door is visible.

Inngangspartiet har fliser med elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himlingen.





Alle tre soverommene er praktisk samlet i første etasje, og skaper en adskilt, privat sone.



Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger.



Soverommene har gjennomgående parkett på gulvet og malte flater, som gir et helhetlig uttrykk.



Et av de tre lyse soverommene, ideelt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Romslig og funksjonelt bad i første etasje, med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.



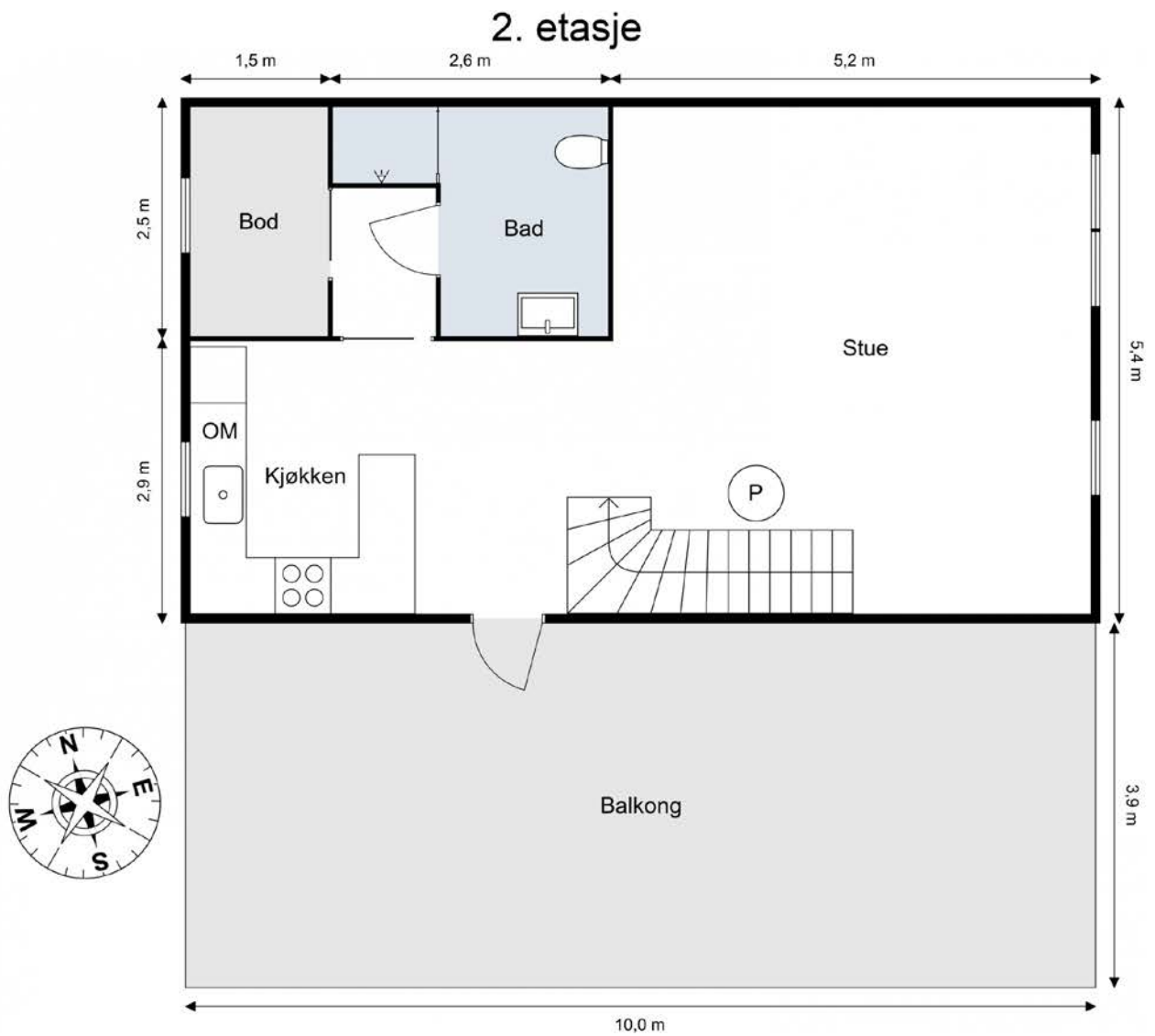
Badet er utstyrt med dusjvegger, vegghengt toalett og baderoms-innredning med heldekkende servant.



Praktisk løsning med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og plass til en 200-liters varmtvannsbereder.



Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK



Plantegning 2.etg.

NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

Plantegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

PLANTEGNING 2.ETG





Stuen i 2. etg. har en imponerende takhøyde som varierer opptil 3,62 meter.





Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken, kombinert med store vindusflater, gir en flott romfølelse.





Store vinduer med 3-lags pressglass gir godt med lys og flott utsikt over nærområdet.





Boligen har en effektiv luft-til-luft varmepumpe som sikrer et behagelig inneklima.





Kjøkkenet har en stilren og moderne innredning med glatte fronter og en praktisk laminatbenkeplate.





Alle hvitevarer er integrert for et rent uttrykk: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.





I andre etasje ligger boligens andre bad.



Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og vegghengt toalett.



Rommet er innredet med dusjvegg og har balansert ventilasjon for et godt inneklima.



Den store balkongen er en herlig
forlengelse av stuen, med god plass til
både spisebord og loungegruppe.





Den høye beliggenheten og sydvendte orienteringen gir gode solforhold og flott utsikt.





Balkongen er bygget i trekonstruksjon med bjelkelag forankret i bygningskroppen.





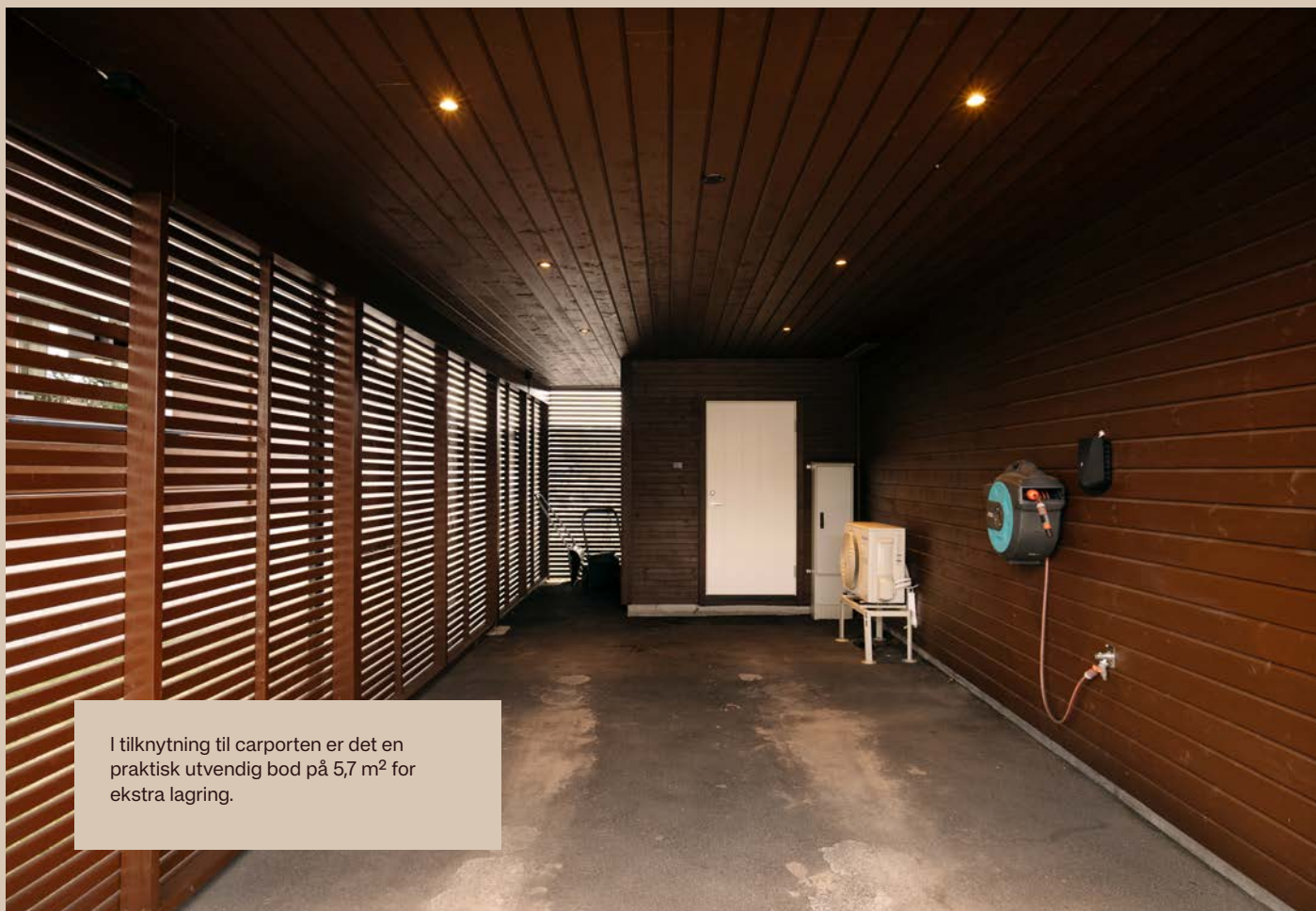
Til boligen hører en egen carport, praktisk integrert i bygningskroppen.





Carporten er klargjort for en moderne
hverdag med installert elbillader.





I tilknytning til carporten er det en praktisk utvendig bod på 5,7 m² for ekstra lagring.



Eiendommen er pent opparbeidet med belegningsstein på gårdsplassen foran inngangen.



Boligen ligger høyt og fritt i terrenget, noe som gir en usjenert beliggenhet med mindre innsyn.



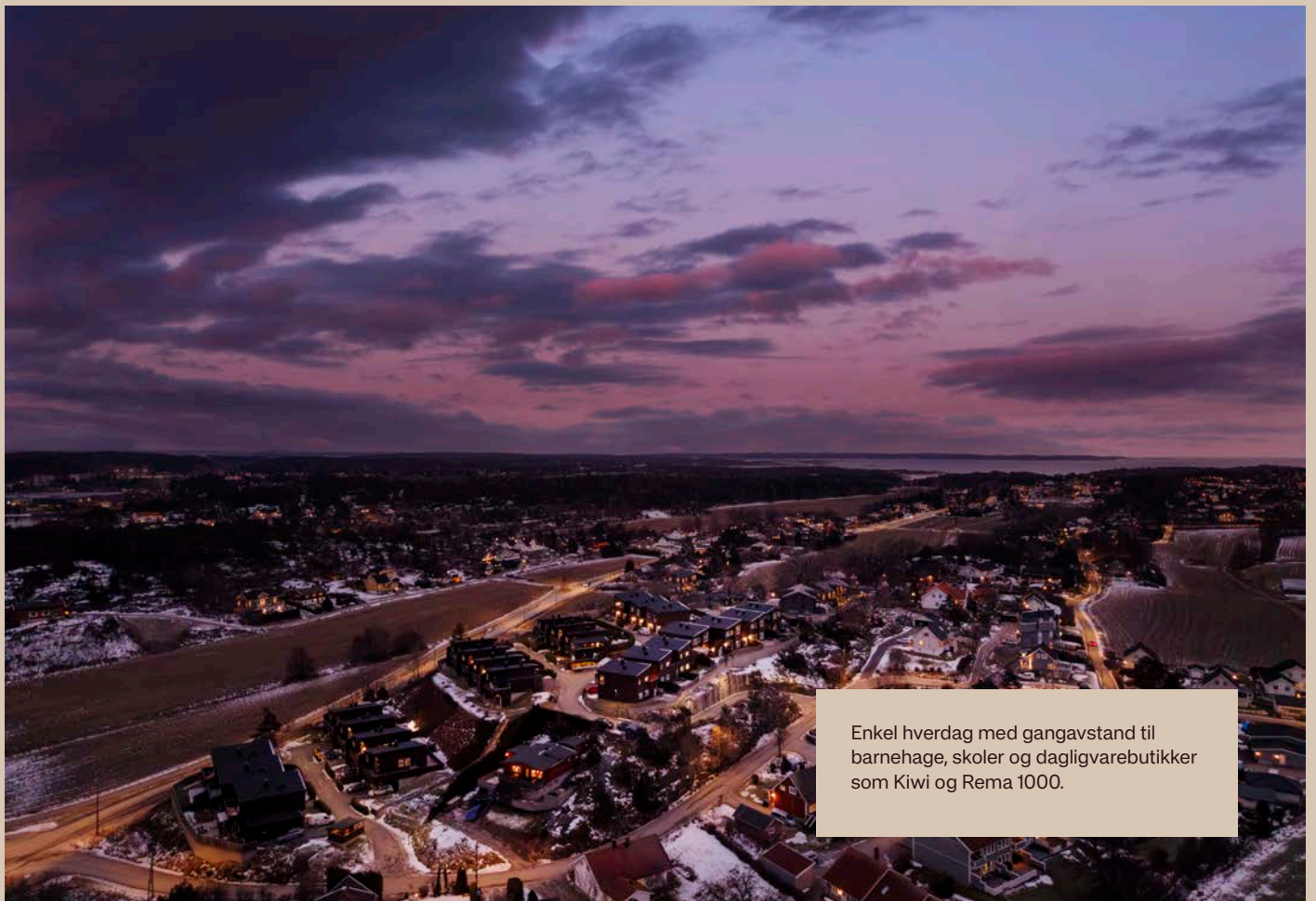
Beliggenhet i et populært og familievennlig boområde med rolige omgivelser og godt naboskap.



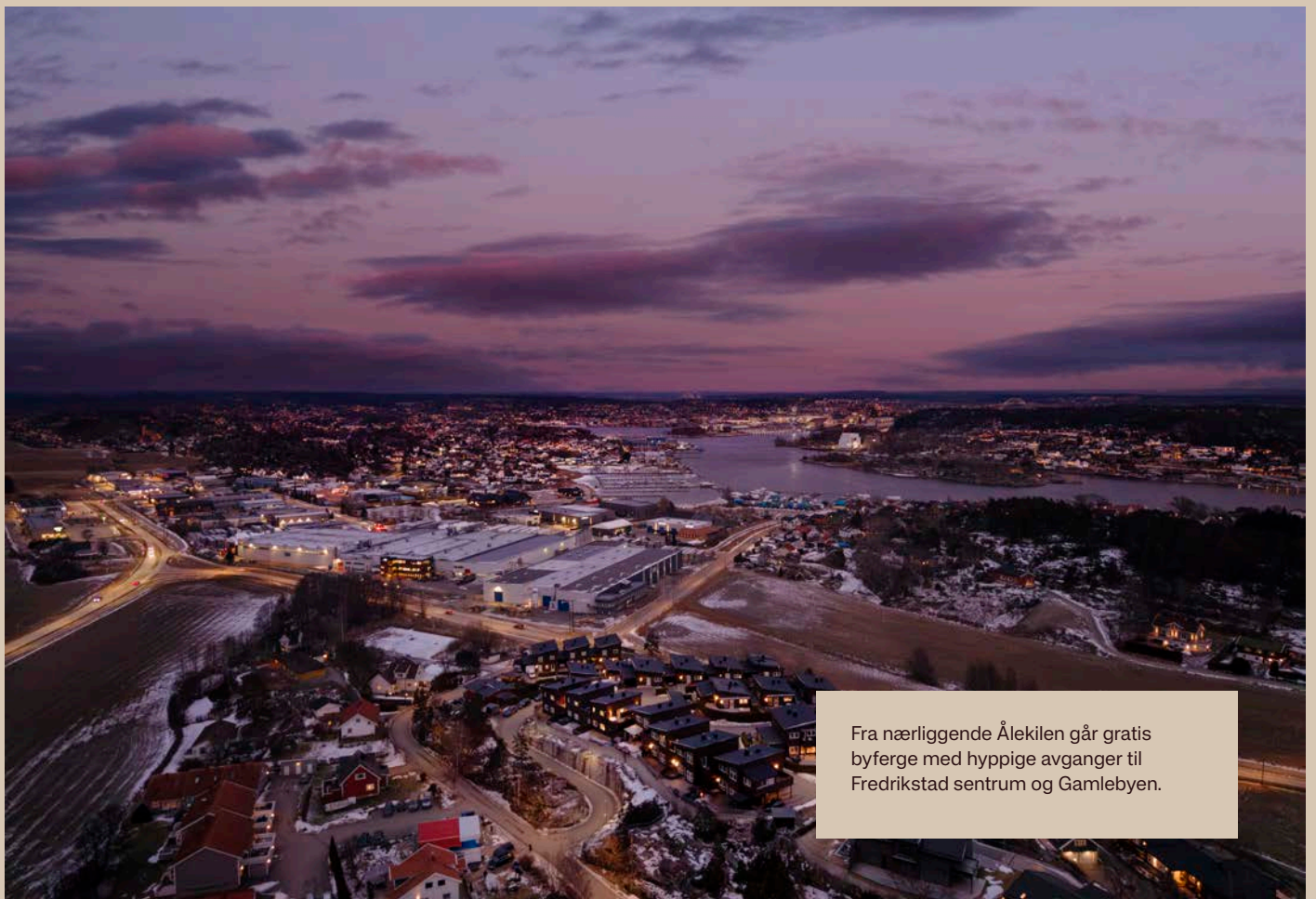
Beliggenhet i et populært og familievennlig boområde med rolige omgivelser og godt naboskap.



Herfra er det kort vei til flotte rekreasjonsmuligheter, inkludert Onsøystien og nærhet til sjøen.



Enkel hverdag med gangavstand til barnehage, skoler og dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000.



Fra nærliggende Ålekilen går gratis byferge med hyppige avganger til Fredrikstad sentrum og Gamlebyen.

RØDSBERGET 6

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 300 000

Omkostning kjøper

5 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

132 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

133 590 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

147 090 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 433 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 447 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 447 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 006,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per

måned: kr 2 006,03,-

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- Felleskostnader: kr 1 565,-

- Kabel-tv: kr 441,-

Felleskostnadene dekker sameiets ordinære driftskostnader som personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsfører, konsulentonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, energi/fyring og andre driftskostnader. Sameiet har en kollektiv avtale for TV og bredbånd, og kostnaden for dette er inkludert i totalbeløpet.

Eiendomsskatt

Kr 6 803,- (2026)

Årsprognose for 2026 er kr. 6 803,-, gitt 27.01.2026.

Kommunale avgifter

Kr 18 552 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing.

Årsprognose for 2026 er kr. 18 552,-, gitt 27.01.2026.

Fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen lån registrert.

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 34 015 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 076 135 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 304 539 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Rødsberget 6 har en attraktiv beliggenhet i et solrikt, barnevennlig og veletablert boligområde på Gressvik. Området består hovedsakelig av nyere eneboliger i rekke, ferdigstilt i 2018, og er pent opparbeidet med gang- og sykkelstier samt hyggelige fellesarealer og lekeplass for de minste.

Boligen ligger høyt i terrenget og byr på gode solforhold, flott utsikt og minimalt med innsyn. Her bor du med kort vei til det meste i hverdagen. Barnehage nås på få minutters gange, og det er gang- og sykkelavstand til barneskole, ungdomsskole og dagligvarebutikker som Kiwi Vestkilen og Rema 1000 Gressvik. Gressvik torg,

med et variert servicetilbud, ligger kun få minutters kjøretur unna.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Lokalbuss går fra nærliggende Vikerveien og Martins plass, og fra Ålekilen/Vestkilen går gratis byferge med hyppige avganger til Fredrikstad sentrum, Kråkerøy og Gamlebyen. Med bil tar det ca. 10–12 minutter til Fredrikstad sentrum og ca. 13 minutter til togstasjonen.

Gressvik byr på flotte rekreasjonsmuligheter med nærhet til skogsstier, skjærgård og populære turområder som Onsøystien, som strekker seg helt ut til Foten, Mærrapanna og Hankø. I nærområdet finner du også badestrender, småbåthavn, fiske- og bademuligheter samt et bredt aktivitetstilbud med fotballbaner, idrettshall, svømmehall, treningssenter, BMX-bane og aktivitetshus for ungdom.

Dette er et populært og familievennlig boområde med rolige omgivelser, gode naboskap og kort vei til både natur og byliv.

Parkering

Det medfølger carport til boligen, carporten er lagt som tilleggsdel til seksjonen. Nåværende eier installerte elbil-lader i 2022.

I følge selger er det mulighet for flere biler på gårdsplassen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 141.5 m²

Hver bolig har et seksjonert areal rundt boligen, felleseiet tomt for sameiet. Se mer detaljert i seksjoneringen vedlagt i salgsoppgaven.

Tomten i Rødsberget 6 er flat og pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, steinlagt gårdsplass og gressplen med hekk og planter. På tomten er det en stor terrasse med frittstående hagestue med tak. Tomten er solrik, og det er utsikt i retning av Ålekilen, Fredrikstad og Hutholmen. Fellesarealene er pent opparbeidet med hekker og grøntområder, og sameiet er ansvarlig for vedlikeholdet av disse.

Oppgitt tomteareal er beregnet fra digitale kart og kan avvike fra nøyaktig areal. Eiendomsgrensene i kartet har varierende nøyaktighet, og usikre grenser er stiplet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 18.12.2018. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 18.12.2018.

Innhold

Eneboligen i rekke over to etasjer består av følgende rom:

- 1. Etasje: entré, bad/vaskerom og tre soverom
- 2. Etasje: stue, kjøkken, bad og bod.

Balkong på 39 m².

Boligen disponerer utvendig bod på 5,7 m² samt en carport.

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, bad/vaskerom og 3 soverom

BRA-e: 6 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 52 m² Bad, bod, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

39 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Den utvendige boden er på ca. 5,7 m².

Byggetegninger:

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

Standard

Dette er en moderne og arealeffektiv enebolig i rekke fra 2018, med en gjennomtenkt planløsning fordelt over to etasjer. Boligen har god intern beliggenhet og ligger på enden av en rekke på i alt tre boliger. Boligen har en utvendig carport med lagringsplass samt en praktisk planløsning med rominndeling med soverommene samlet i første etasje, mens den luftige og sosiale sonen er lagt til andre etasje for å maksimere lysinnslipp og

utsikt. Fasaden ble malt utvendig med 2 strøk sommeren 2025.

Entré:

I første etasje ønskes du velkommen av en lys og innbydende entré med god oppbevaringsplass for sko og yttertøy i garderobeskap med speil-skyvedører. Inngangspartiet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, som videreføres sømløst over i parkett. Entréen har malte vegger og himling samt innfelte downlights som gir god belysning. Her er også boligens sikringsskap med automatsikringer plassert.

Tre soverom:

Første etasje inneholder boligens tre soverom, alle av gode og funksjonelle størrelser. Rommene er fleksible i bruk og egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, kontor, hobbyrom eller en kombinasjon etter behov. Alle rommene har parkett på gulvet og malte flater på vegger og i himling, noe som gir et helhetlig uttrykk. Den praktiske plasseringen på samme plan gjør etasjen til en egen, privat sone.

Bad/vaskerom:

Etasjens bad er både romslig og funksjonelt, med flislagte overflater på gulv og vegger, og elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjvegger og en baderomsinnredning med heldekkende servant og speil. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, bak en praktisk speil-skyvedørgarderobe. Boligens varmtvannsbereder på ca. 200-liters er plassert på badet. Rommet har balansert ventilasjon.

I andre etasje ligger et pent bad med flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger. Himlingen har malte plater og innfelte downlights. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjvegg og en baderomsinnredning med heldekkende servant og speil. Rommet har balansert ventilasjon.

Stue og kjøkken:

En lakkert tretrapp leder opp til boligens andre etasje, som utgjør hjemmets sosiale hjerte. Her åpner rommet seg opp med en imponerende takhøyde som varierer fra 2,70 meter til 3,62 meter, noe som skaper en svært lys og luftig atmosfære. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken, kombinert med store vindusflater, gir en fantastisk romfølelse og flott utsikt. Stuen har en sentralt plassert vedovn som gir både varme og hygge, supplert av en effektiv luft-til-luft-varmepumpe. Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Alle hvitevarer er integrert: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over kokeplassen er det ventilator med avtrekk ut. Hele etasjen har parkett på gulvet og malte flater med innfelte downlights.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en stor, sydvendt balkong på 39 m². Dette er en herlig forlengelse av stuen, med rikelig plass til både sittegrupper og grill. Beliggenheten gir gode solforhold og en fin utsikt over nærområdet.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater med innfelte downlights.

Fasade: Boligen ble malt utvendig med 2 strøk sommeren 2025

Lagring:

Boligen har god lagringsplass med en innvendig bod i andre etasje. I tillegg er det en praktisk utvendig bod på 5,7 m² i tilknytning til første etasje.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja. Årlig kontroll av varmtvannsbereder. Kontroll på ventilasjonsanlegg.

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

- Ja. Ble installert i 2022

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

- Ja. Ufaglært arbeid

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

- Beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble malt med to strøk

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske

anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Enebolig i rekke bygget i 2018. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022. Bygningen er oppført på en ringmur av betong med støpt plate av betong, antatt fundamentert til stedlige masser og fjell. Byggegrunnen består av fjell. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk av tre og er utvendig kledd med liggende kledning. Etasjeskillere er av trebjelkelag, og gulv mot grunn er en støpt plate av betong. Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret, men materialvalg kunne ikke konstateres. Det er oppført en forstøtningsmur i betong med rekkverk i stålkonstruksjon.

Tak:

Taket er tekket med pappshingel. Takkonstruksjonen har en skrå takform med sperrer av tre. Konstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke kontrollert.

Pipe/Ildsted:

Stålpipes med vedovn.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags pressglass, produsert 2017.

Dører:

Malt hovedytterdør. Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert 2017. Innvendige dører er glatte innerdører og skyvedører med omramming.

Trapper/adkomst:

Innvendig trapp utført i trekonstruksjon, med lakkert overflate og rekkverk i trevirke.

Balkong/terrasse:

Sydvendt balkong i trekonstruksjon på 39 m². Rekkverk i trekonstruksjon. Bjelkelag med forankring til bygningskroppen og forstøtning til støpt fundament.

VVS-installasjoner:

Vannledninger er av plastrør (rør-i-rør) og avløpsrør er av plast. Varmtvannsbereder er på 200 liter og er plassert på bad i 1. etasje. Det er plastsluk.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedovn. Det er elektrisk gulvvarme på bad og en luft-til-luft varmepumpe.

Bod:

En utvendig bod på 5,7 m².

Elektrisk anlegg:

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.

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

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

- Ukjent

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

- Ja

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Nei

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig - Balkongdør | Det ble påvist noe værslitt balkongdør. Overvåk døren jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner | Luft-til-luft varmepumpe. Dokumentasjon på utført service ble ikke fremlagt ved befaring. Dokumentasjon for utført service må fremvises.

- 2. Etasje Bad - Overflater Gulv | 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 dusjonen ble det registrert manglende fall på gulvet. Det er også observert slitasje og lokale skader på fuger i dusjonen. 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.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Utvendig - Taktekking | 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.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Stålpipes med vedovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

- Tomteforhold - 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.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Helse, miljø og sikkerhet | Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med rapporten. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Det presiseres at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Øvrig informasjon

Adresse

Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK

Gnr. 52, bnr. 16, snr. 20, ideell andel 1/1
i Fredrikstad kommune.

Selger

Nora Gondrosen Larsen

Sameie

Rødsberget Boligsameie

Organisasjonsnummer: 919221488

Rødsberget Boligsameie er et eierseksjonssameie bestående av 24 boligseksjoner, etablert i 2017. Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning, og praktisk informasjon samt digital kommunikasjon med styret håndteres via portalen vibbo.no.

Hver seksjon har en tilhørende carport/parkeringsplass som er en tilleggsdel til seksjonen. Det er tillatt å installere ladepunkt for elbil etter samtykke fra styret, og kostnader for etablering og forbruk dekkes av den enkelte seksjonseier. Selger har informert om at dette er installert i 2022.

Sameiet har fellesavtaler for snørydding og feiing, samt felles service på ventilasjonsanlegg. Styret har i 2024 gjennomført felles service på ventilasjonsanlegget i alle boenheter.

Vesentlige endringer på fellesarealer eller bygningens fasade krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette gjelder blant annet montering av varmpumper, solskjerming, innglassing, samt

anleggelse av plattinger og endringer i beplantning på uteområdene.

Svar fra styre 06.02.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Det foreligger ingen store planer i nær fremtid, kun vedlikehold.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?

- Det har ikke blitt gjort store oppgraderinger i sameiet viser da til styrets arbeid som ligger på vibbo.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Ingen planer om og juster felleskost akkurat nå ikke lenge siden den ble justert for 2026.

Ser sameie har felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Telia er leverandør på internett/tv

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- Ingen ting styre ønsker og formidle nye kjøpere annet enn de vedtektene og reglene vi allerede har i sameiet de ligger på vibbo.

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. Avtalen og tilhørende vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

- 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.

- Lagets øverste myndighet er Årsmøtet.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 1512075

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

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Styregodkjenning er ikke påkrevd.

Sameiets styre skal imidlertid underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2023 viser et driftsoverskudd på kr 50 851. I 2024 ble det registrert et underskudd på kr 19 163, som i hovedsak ser ut til å skyldes noe høyere kostnader til drift og vedlikehold sammenlignet med tidligere år. For 2025 er det budsjettet med et driftsresultat på kr 54 000, og dette beløpet er også lagt til grunn som budsjettet årsresultat.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet praktiserer felles dugnader. Selger har opplyst om at dette skjer 2 ganger i året, vår/høst.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedovn. Det er elektrisk gulvvarme på bad og en luft-til-luft varmepumpe.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at strømforbruket det foregående året var ca. 10 815,9 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt BK6, i henhold til Detaljreguleringsplan for Gamle Rødsvei 1 (plan-ID 1058), vedtatt 11.09.2014.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 (plan-ID 913), vedtatt 15.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H140 (Frisiktsone): Innenfor sonen tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.
- Hensynssone H210 (Rød sone T-1442) og H220 (Gul sone T-1442): Støysoner. Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor sonene, skal

det dokumenteres at grenseverdier for lydklasse C i NS 8175 tabell 5 er ivarettatt. Alle boligenheter skal ha privat uteplass med minst 15 m² oppholdsareal med støy under Lden=55 dB.

- Hensynssone H320 (Flomfare): Sonen er fastsatt i kommuneplanen. Spesifikke bestemmelser for sonen er ikke angitt i de vedlagte dokumentene.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Byggesaker i område:

- Selger og megler er ikke kjent med at det er pågående byggesaker i området.

Tinglyste heftelser

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

3107/52/16/20:

07.07.2016 - Dokumentnr: 622063 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3107 Gnr:52 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2022 - Dokumentnr: 643358 - Bestemmelse om

vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:53 Bnr:456

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:53 Bnr:457

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2017 - Dokumentnr: 627730 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 102/2991

01.01.2020 - Dokumentnr: 1756156 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:52 Bnr:16 Snr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 698477 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:52 Bnr:16 Snr:20

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne. Utleie av boligseksjonen er tillatt. Andelseier plikter å melde utleie til styret skriftlig om alle leieforhold, inkludert ny leietakers navn og kontaktinformasjon. Det foreligger ingen spesifikke begrensninger i vedtektene for varighet av leieforholdet eller spesielle regler for korttidsutleie utover det som måtte følge av gjeldende lovverk for eierseksjonssameier. Det er heller ikke angitt noen krav til botid eller ventetid før utleie kan finne sted.

Radonmåling

Det ikke foretatt radonmålinger i forbindelsen med tilstandsrapporten. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har opplyst at egen gårdsplass må måkes.

Foto: Stig Heltorp.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 50 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 1 500 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig Info: kr 14 300

Eierskiftegebyr: kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 48 555,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 159 505,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

RØDSBERGET 6

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260006	
Selger 1 navn	
Nora Gondrosen Larsen	
Gateadresse	
Rødsberget 6	
Poststed	Postnr
GRESSVIK	1622
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jbf
Polise/avtalenr.	2312027

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NGL

1

Document reference: 01260006

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: NGL

2

Document reference: 01260006

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende bruksstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 01260006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Gondrosen Larsen	eef1f128b034c78c606ed 281215277d33214af6	31.01.2026 17:17:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 012600006

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

Nabolagsprofil

Rødsberget 6 - Nabolaget Okseviken - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Martins plass Linje 10	3 min 0.3 km
Ålekilen fergeleie Linje 805	12 min 1.1 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min 6.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 399 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 378 elever, 23 klasser	4 min 2.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	11 min 6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	12 min 6.6 km

«Beste boområde i Fredrikstad iht
leveårsundersøkelsen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

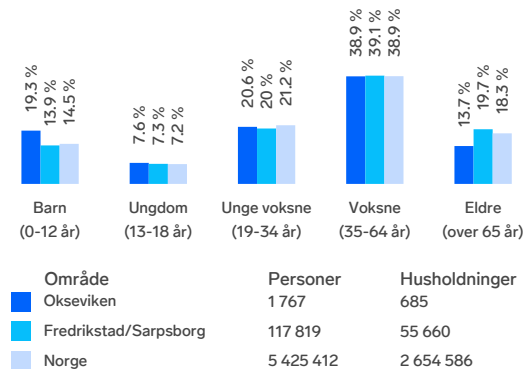
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Rødsdalen (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km
Oksviken barnehage (0-5 år) 56 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Vestkilen PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	11 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport



Krossnes ballplass

Ballspill

7 min



0.6 km



Rød skole

Aktivitetshall, ballspill

9 min



0.7 km



Pluss Onsøy Squash & Treningscenter

4 min

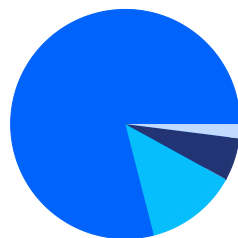


Trimeriet Fredrikstad

7 min



Boligmasse



- 79% enebolig
- 13% rekkehus
- 2% blokk
- 6% annet

«Utrolig fint nabolag for familier. Kort vei til Fredrikstad sentrum, kort vei til barnehage, skoler og butikker. Skogen, sjøen og bergene gir et utrolig fint turområde.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Værstetorvet

12 min

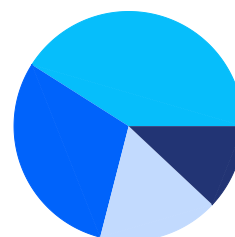


Apotek 1 Gressvik

4 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Okseviken

Fredrikstad/Sarpsborg

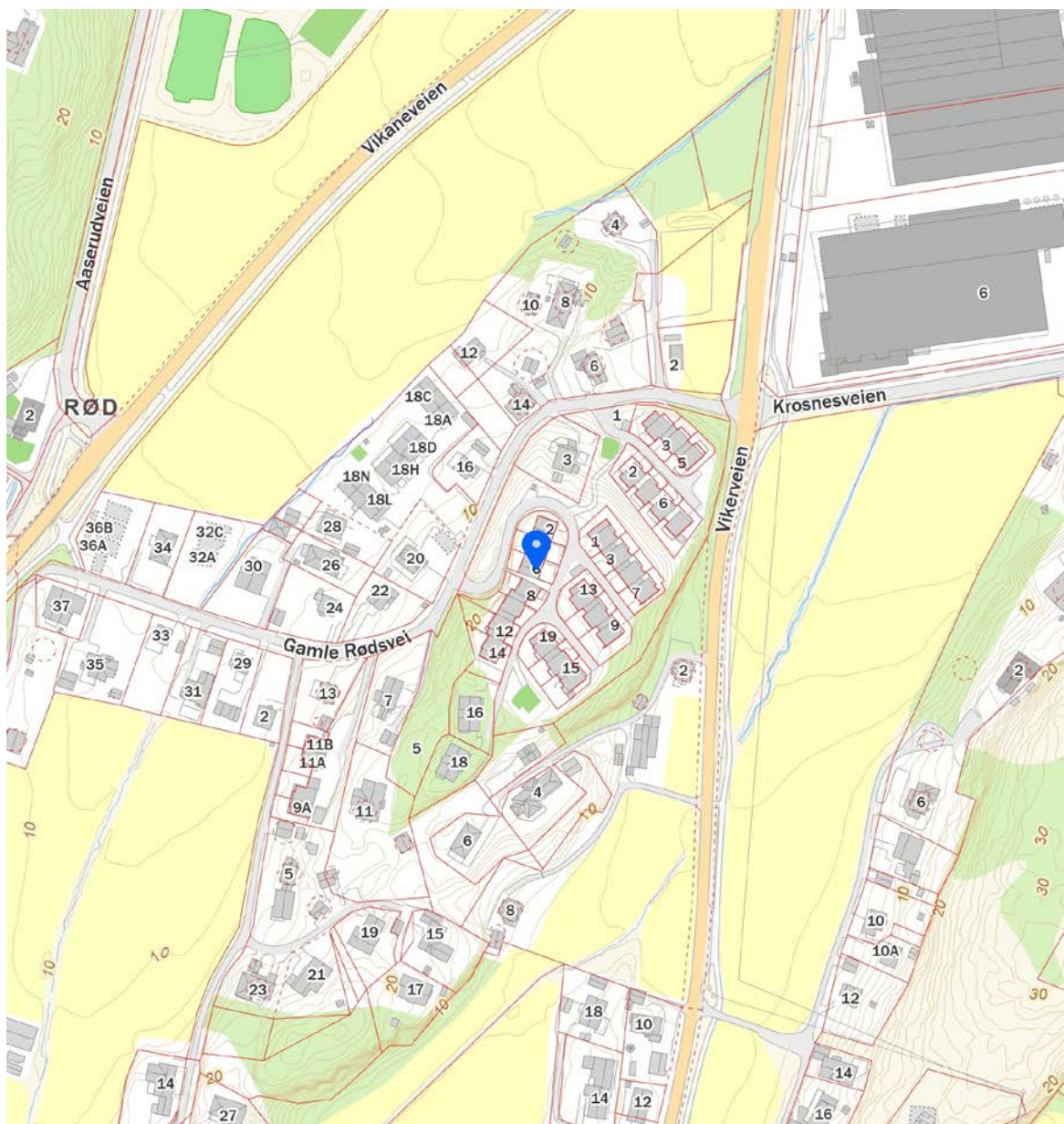
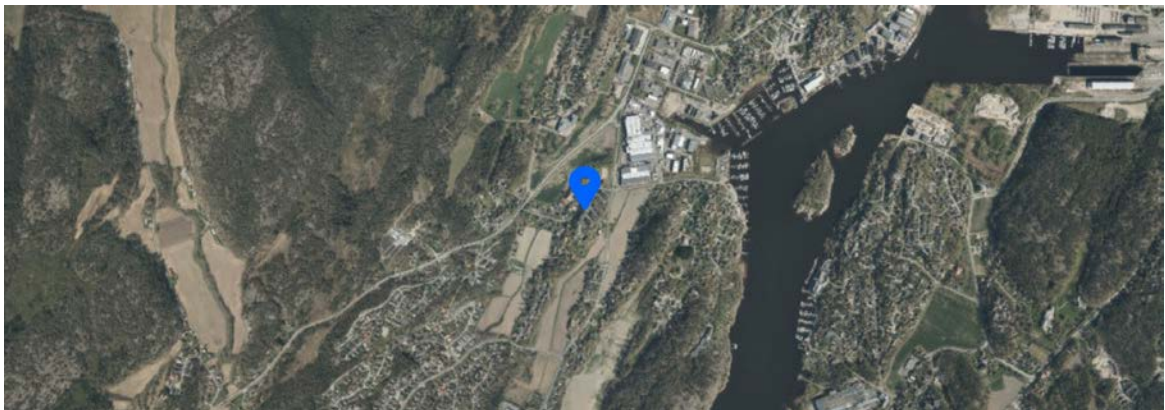
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

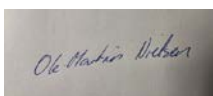


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nielsen Takst og Energirådgiver

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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, teknet med pappshingel e.l (ikke besiktiget).

INNVEDIG

[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

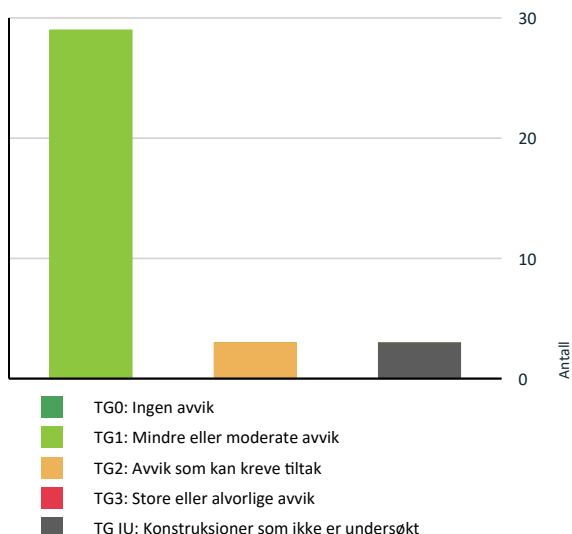
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

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 > Taktekking

[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 pappsingel.

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 følgerig 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.

1 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).

INNENDIG

1 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

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

1 TG 1U Pipe og ildsted

Stålppe med vedovn.

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

1 TG 1 Innvendige trapper

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

1 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

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD

1 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

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

2. ETASJE > BAD

1 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

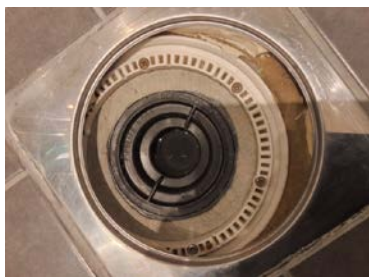
TG 1 Overflater Gulv

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.

1 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.

1 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.

1 TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder, plassert 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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, jmfør 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.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

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

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

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

Terrenghorhold

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det ikke foretatt radonmålinger i forbindelsen 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

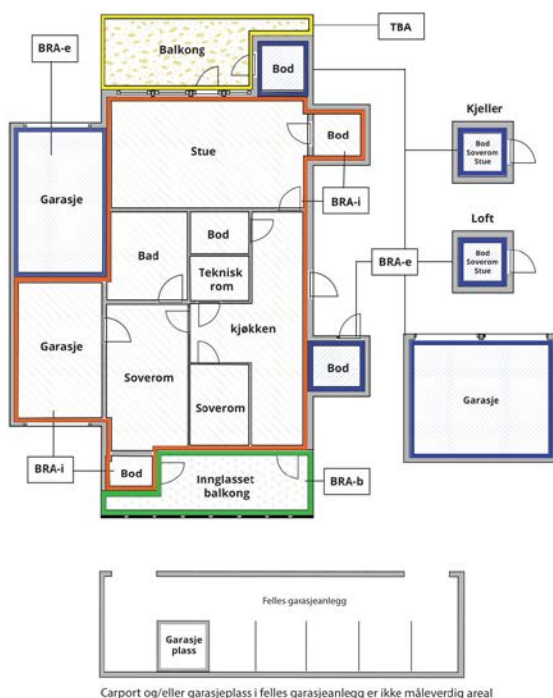
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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.

Areal 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 sokkeletasje) 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.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN



Adresse

Rødsberget 6, 1622 GRESSVIK

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-256462

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300572498

Gårdsnummer

52

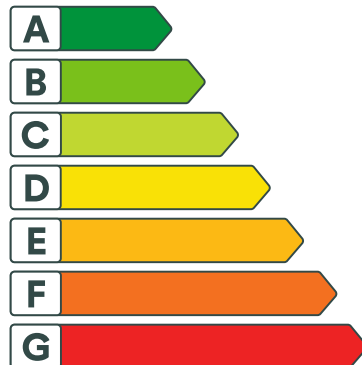
Bruksnummer

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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet 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 innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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:

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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 uaksomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Pål Henrik Simensen, e-post: rodsbergetbs@styret.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 karmen
- 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, pantessikkerhet 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 stedet 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 besluttet 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 boenheterne. 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., illegges 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, illegges 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.

Anleggsstrafikk 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 innpåkøpssummen 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 varsler 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 slitedeler. 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 2 til årsregnskapet for Rødsberget Boligsameie - 2024.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 21. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	Note	2 024	2 023	2024	2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	592 104	592 104	592 000	592 000
Andre inntekter	3	16 936	0	0	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Egenandel 2023	10 000
Viderefakturert kostnader september- desember	6 936
SUM ANDRE INNETEKTER	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 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)

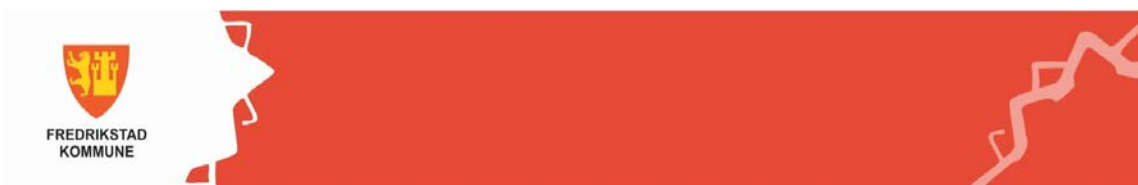
Følgende ble valgt:

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.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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

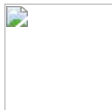
Johnnie Brok
overingeniør

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

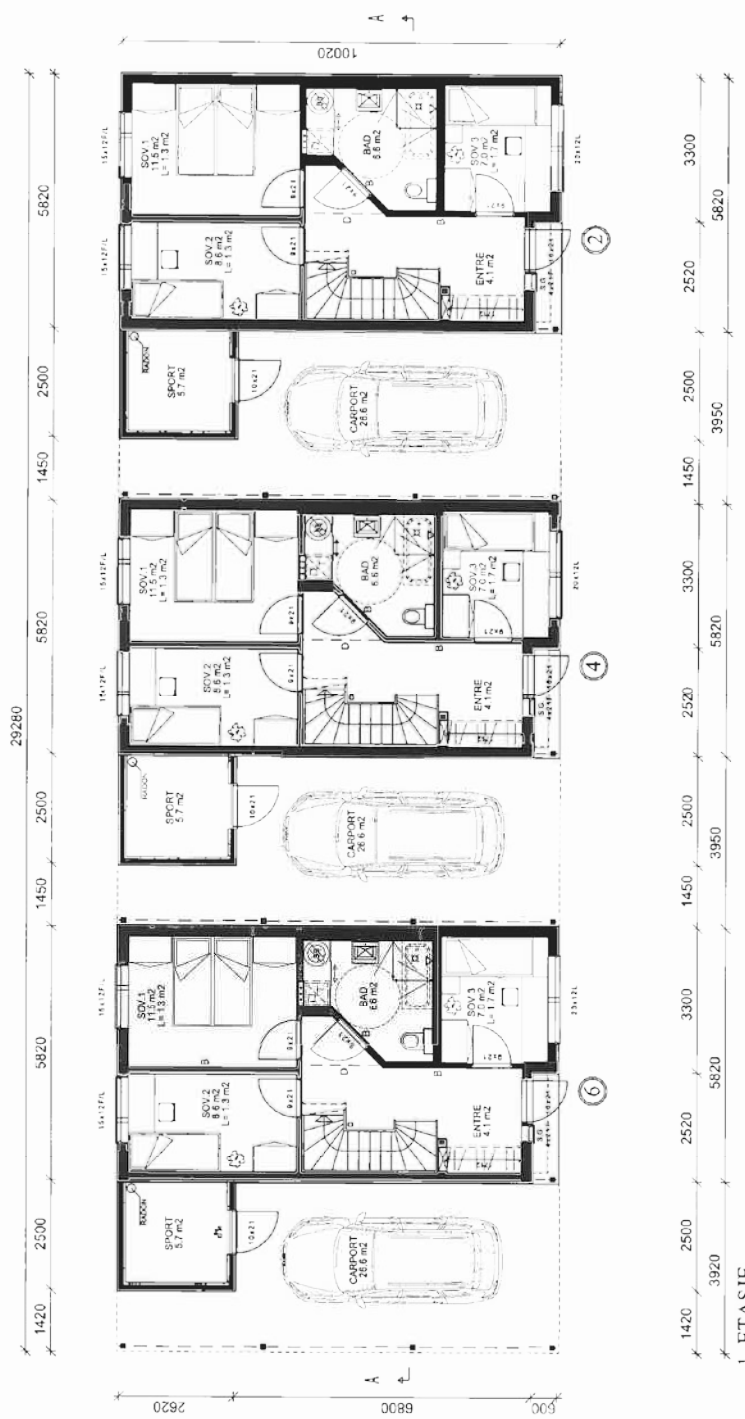
[FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

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

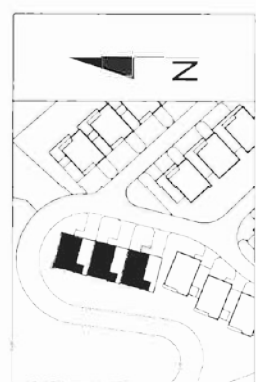
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

E-2



BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 UTVYRINGSUTVALG AV KONSTRUKSJONSMÅL
 DVS. EKSKLUSIV UTFORMING, KLENNING ETC.

A	REV.	P. B.	J.S.
Rev.	Bestemmelser	Tegnet av:	Kontrollert
TEKNISSKIA	PLAN 1. ETASJE	TEGNET AV	KONTROLLERT
BLAUGNIES	BLOCK WATNE AS	15.07.2015	J.S.
BYGGERAS	RØDSBERGET 2-4-6	06.03.15	/
PROSJEKTA	RØDSBERGET BK6	ALSTRE	BERG
PROSJEKTNUMMER		MALESTOKK STORLEKSE	1:100 A3
1047608		TEK. NR.	100
BLOCK WATNE		REVISJON	A
PB 1817 VIKEN - 0123 OSLO - TLF 2314500		TEGNINGEN MÅ ANVENDEN HET TIL ETTER DELVIS KOPIERING ELLER BEVILGTE UTEN TILATE SE FRA BLOCK WATNE AS.	



- PLANERT TERRENG
- NAVAREND TERRENG
- SKUTANER

Leiligheter 2.4.6		BRA-Behov	P-Rom
1. ETG	239.8 m²	50.1 m²	50.1 m²
2. ETG	155.4 m²	51.6 m²	47.6 m²
SUM LEILIGHET	415.2 m²	101.9 m²	97.7 m²
BVA	301.1 m²		

SG = SIKKERHETSSKJASS
 SP = SØYLEPUNKT
 SD = SYNGLO DRAGER
 D = SKULT DRAGER
 B = BARNBEGG
 L = NETTO YSAREAL
 L = LUKKEVINDU
 F = FAST KARM



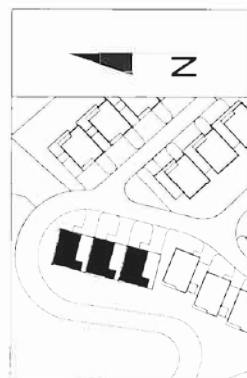
2. ETASJE

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

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

L = LUMBER/INDU F = FAST +ASM		Length: 2.46	
		BRA-Buying	BRA-Selling
1. ETG.		255.8 m2	50.1 m2
2. ETG.		155.4 m2	51.8 m2
		m2	m2
		m2	m2
SUM-LENGTH		415.2 m2	101.9 m2
AV-LENGTH	301.1 m2		97.7 m2

A	REV.	Rev.	Best.nr	13.11.2015	P.B.	J.S.
TEKNISMAN PLAN 2. ETASJE				Dato	Tegnet av:	Kontrollert:
TILKØPER				Dato	Tegnet av:	Kontrollert:
PROJEKT				15.07.2015	P.B.L.	J.S.
RODSBERGET 2-6				GRUNN	/	
RODSBERGET BK6				ALSTYRE		
PROJEKTMAN				BERG		
PROJENKTNR				MAKSTEDS GUNDELSEN		
1047608				1:100 A3		
NOTEN				REVISJON		
BLOCK WATNE AS				A		
TEK. NR				101		
BLOCK WATNE AS				REVISJON		
1047608				A		



PLANET TERRENG
NAVERENDE TERRENG
SNOE ANDER

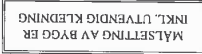
[illegible]BYGGMELDINGSTEGNINGER[illegible]

SPROSSER	
VINO	
BARCASSERDRE	
BALCINGDOR	
TERMASSERDRE	
HOVEDNANKSSEDER	

BYGGMELDINGSTEGNINGER

[illegible]

SPROSSER	
WINDU	
BAGONGGOSOR BALUKONGGUR TERRAK SEDEN	
POVELDINGANGGOSOR	

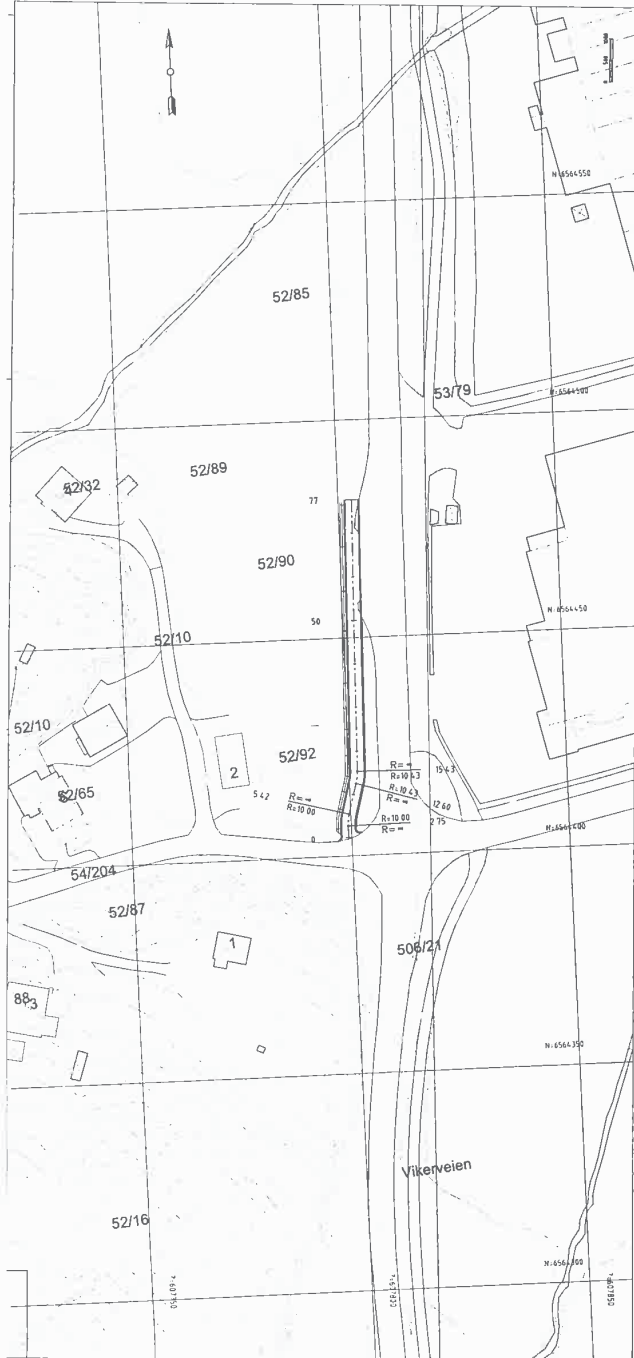


A REV. BK6 REV. BYA BK3	REVISJONSNUMMER Beskrivelses Tegningsnavn	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	J.S. J.S.	J.S. J.S.	20.10.2015 J.S.	P.B.L. J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	REVISJONSNUMMER Beskrivelses Tegningsnavn	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	J.S. J.S.	J.S. J.S.	20.10.2015 J.S.	P.B.L. J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	REVISJONSNUMMER Beskrivelses Tegningsnavn	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	J.S. J.S.	J.S. J.S.	20.10.2015 J.S.	P.B.L. J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	REVISJONSNUMMER Beskrivelses Tegningsnavn	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	J.S. J.S.	J.S. J.S.	20.10.2015 J.S.	P.B.L. J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	REVISJONSNUMMER Beskrivelses Tegningsnavn	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	J.S. J.S.	J.S. J.S.	20.10.2015 J.S.	P.B.L. J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	REVISJONSNUMMER Beskrivelses Tegningsnavn	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	J.S. J.S.	J.S. J.S.	20.10.2015 J.S.	P.B.L. J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	REVISJONSNUMMER Beskrivelses Tegningsnavn	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	J.S. J.S.	J.S. J.S.	20.10.2015 J.S.	P.B.L. J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	REVISJONSNUMMER Beskrivelses Tegningsnavn	05.11.2015 20.10.2015 J.S.	J.S. J.S.	J.S. J.S.	20.10.2015 J.S.	P.B.L. J.S.	20.10.2015 J.S.	20.10.2015 J.S.
-------------------------------	---	----------------------------------	--------------	--------------	--------------------	----------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------------------	---	----------------------------------	--------------	--------------	--------------------	----------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------------------	---	----------------------------------	--------------	--------------	--------------------	----------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------------------	---	----------------------------------	--------------	--------------	--------------------	----------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------------------	---	----------------------------------	--------------	--------------	--------------------	----------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------------------	---	----------------------------------	--------------	--------------	--------------------	----------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------------------	---	----------------------------------	--------------	--------------	--------------------	----------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------------------	---	----------------------------------	--------------	--------------	--------------------	----------------	--------------------	--------------------



D-3

6/5-ver



PROF. G. 1
SKALA 1:1000 100

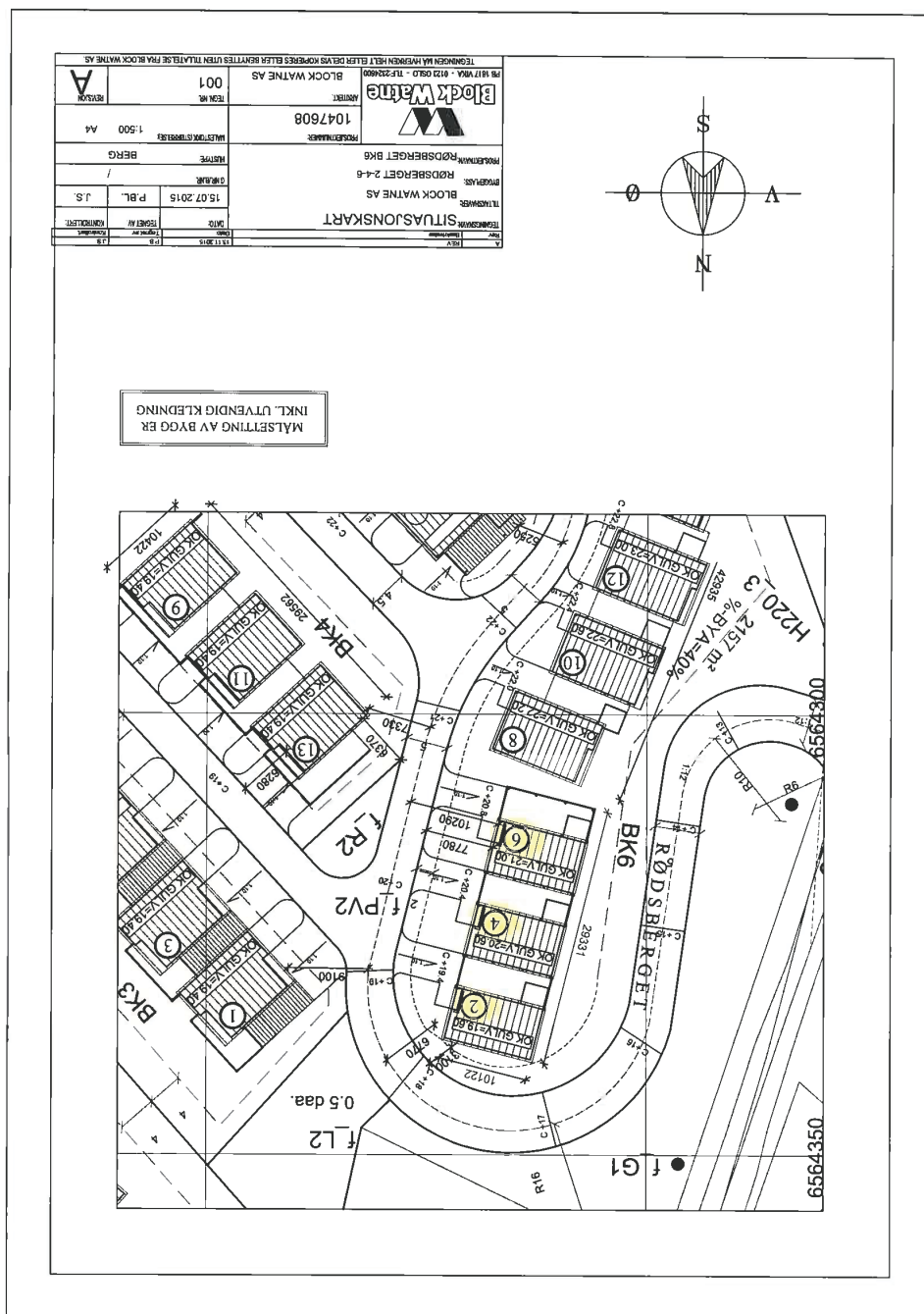


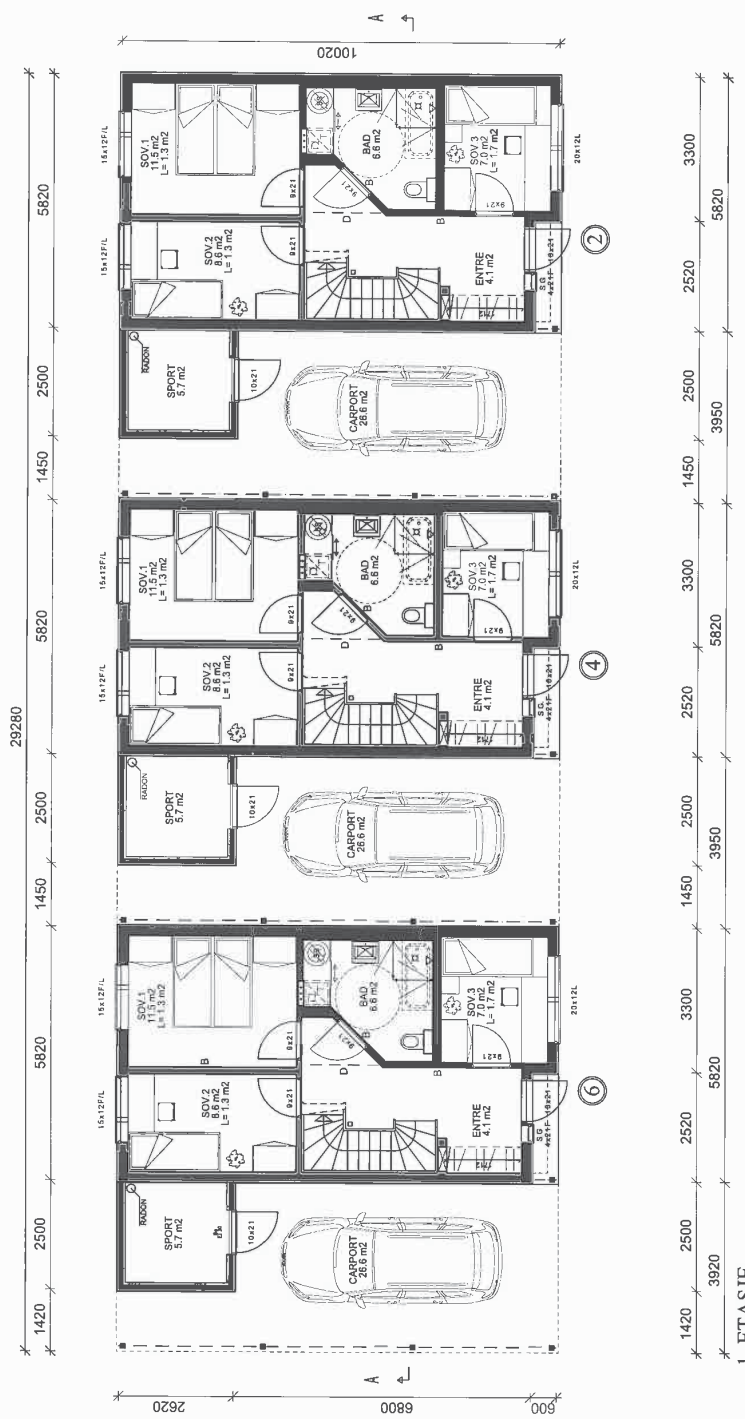
PROF. NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
PROF. NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
PROF. NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
PROF. NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

BLOCK WATNE
GAMLE RØDSEI
PLAN OG PROFIL

INGENIØR FIRM
SVENDSEN & CO AS

509.021
C1

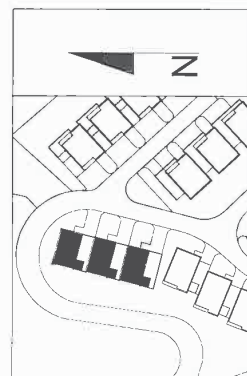




BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKTIONSMÅL
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.

A	REV.	13.11.2015	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Kontrollant:
TEKNISSKIVN	PLAN 1. ETASJE	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILKJØRNER	BLOCK WATNE AS	P.BL.	J.S.
BYGGERÅD	RØDSDBERGET 2-4-6	/	
PROSJEKTIVN	RØDSDBERGET BK6		
PROSJEKTNUMMER		BERG	
1047608		1:100 A3	
ARTIKKEL		REVISJON	
BLOCK WATNE AS		TEGN NR.	A
		100	



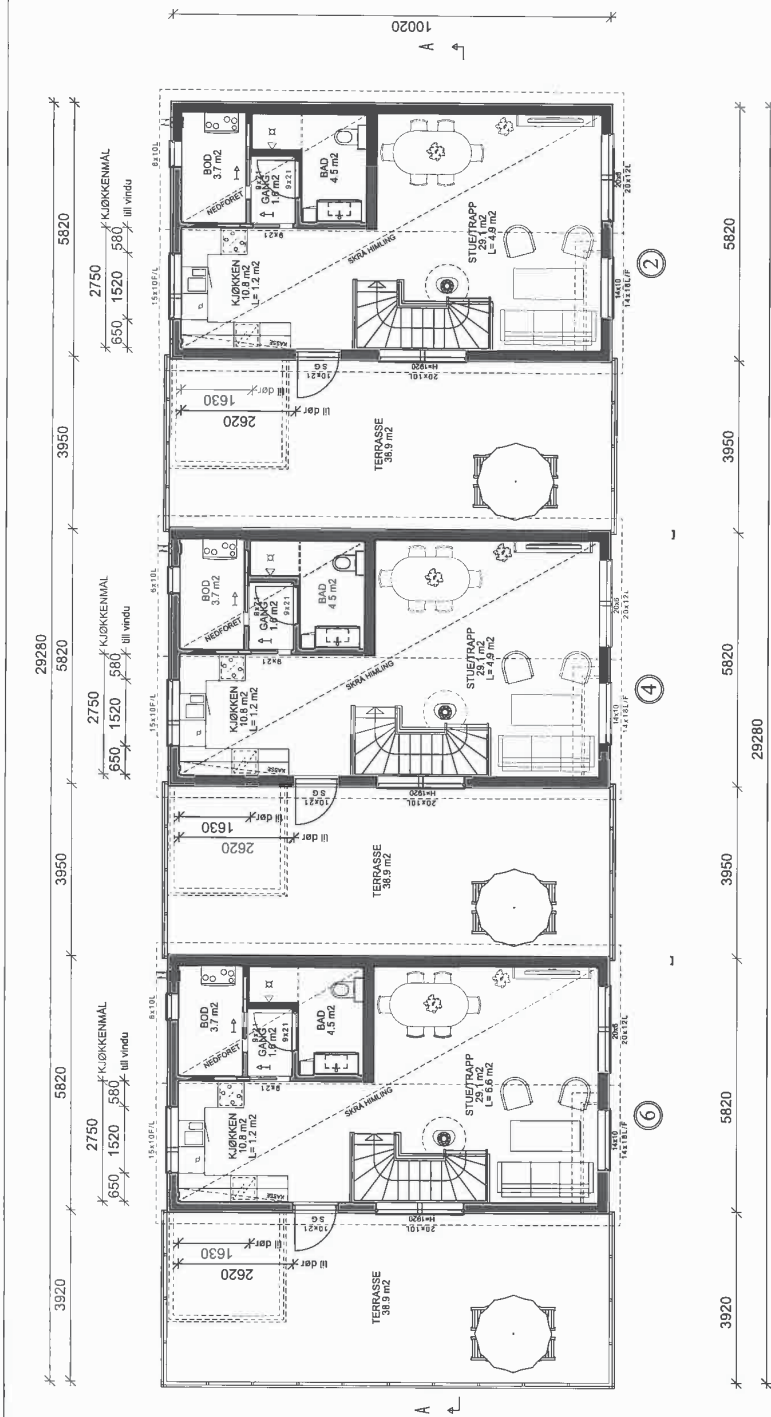
PLANERTERRÄNG	NAUVEREINDE TERRÄNG	SKIDFÄNGER
		

	SG = SKKHERETGLASS	
	SP = SOYLEPUNKT	
	SD = SYNGUL DRAGER	
	D = SKULT DRAGER	
	B = BEREVEGG	
	I = NETTO LYSAREAL	
	L = LUKEVINDU	
	F = FAST KARM	
	1. ETG.	
	2. ETG.	
	SUM LEIGHET	
	RVA =	301.1 m ²

L = LUKKEVINNU F = FAST KARM		Leilighet 2.4.6	
		BRA-Bygging	BRA-Buenhet
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
RYA =		301.2 m2	

1. ETASJE

E-3



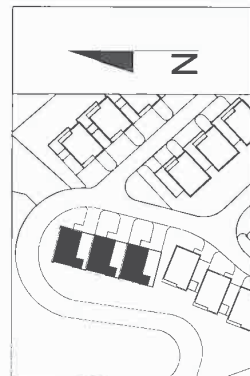
2. ETASJE

STIPLJET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'S LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKTIONSMÅL
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLENNING ETC.

Rev.	Beskrivelse:	13.11.2015	P.B.	J.S.
A	TEGNINGSNOM. PLAN 2. ETASJE	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
	TILKJØPER: BLOCK WATNE AS	15.07.2015	P.B.L.	J.S.
	BYGGEPASS: RØDSBERGET 2-4-6	06.08.18		
	PROSJEKTMÅN: RØDSBERGET BK6	INSTRYPE	BERG	
		MALESTOKK (STORLEKSE)	1:100	A3
		PROSJEKTNUMMER	1047608	
		ARBEITER:	BLOCK WATNE AS	
		TEGN. NR.	101	REVISJON
				A



PLANERT TERRENG
NAVNERENDE TERRENG
SKJØFF ANKER

Leilighet 2.4.6			
BRA-Bygging	BRA-Boenhet	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
SUM LEILIGHET	415.2 m ²	101.9 m ²	97.7 m ²
BYA =	301.1 m ²		

SNITT A-A



BYGGMELDINGSTEGNINGER

[illegible]

PLANERT TERRENG
NAVAREND TERRENG
SNOEFANGER

The image displays three architectural drawings of a building facade, oriented vertically. The top drawing is a section view, showing the internal structure and roof profile. Below it are two elevation drawings, labeled 'FASADE ØST' (East Facade) and 'FASADE SYD' (South Facade). The drawings include various annotations such as 'OK GULV' (OK Floor) and 'OK VÆ' (OK Wall) with corresponding elevation values. The 'FASADE ØST' drawing shows a two-story building with a gabled roof and a central entrance. The 'FASADE SYD' drawing shows a two-story building with a gabled roof and a central entrance. The 'FASADE ØST' drawing is labeled with '2' and '4' in circles, and the 'FASADE SYD' drawing is labeled with '6' in a circle. The drawings are oriented vertically, with the section view at the top and the elevations below.

13.11.2015	P.B.	J.S.
14.11.2015	TESE AF	KONTROLL
15.10.2015	P.B.	J.S.
16.10.2015	BERG	/
17.10.2015	1100	A2
18.10.2015	1047608	103
19.10.2015	1047608	103
20.10.2015	1047608	103
21.10.2015	1047608	103
22.10.2015	1047608	103
23.10.2015	1047608	103
24.10.2015	1047608	103
25.10.2015	1047608	103
26.10.2015	1047608	103
27.10.2015	1047608	103
28.10.2015	1047608	103
29.10.2015	1047608	103
30.10.2015	1047608	103
31.10.2015	1047608	103
01.11.2015	1047608	103
02.11.2015	1047608	103
03.11.2015	1047608	103
04.11.2015	1047608	103
05.11.2015	1047608	103
06.11.2015	1047608	103
07.11.2015	1047608	103
08.11.2015	1047608	103
09.11.2015	1047608	103
10.11.2015	1047608	103
11.11.2015	1047608	103
12.11.2015	1047608	103
13.11.2015	1047608	103
14.11.2015	1047608	103
15.11.2015	1047608	103
16.11.2015	1047608	103
17.11.2015	1047608	103
18.11.2015	1047608	103
19.11.2015	1047608	103
20.11.2015	1047608	103
21.11.2015	1047608	103
22.11.2015	1047608	103
23.11.2015	1047608	103
24.11.2015	1047608	103
25.11.2015	1047608	103
26.11.2015	1047608	103
27.11.2015	1047608	103
28.11.2015	1047608	103
29.11.2015	1047608	103
30.11.2015	1047608	103
01.12.2015	1047608	103
02.12.2015	1047608	103
03.12.2015	1047608	103
04.12.2015	1047608	103
05.12.2015	1047608	103
06.12.2015	1047608	103
07.12.2015	1047608	103
08.12.2015	1047608	103
09.12.2015	1047608	103
10.12.2015	1047608	103
11.12.2015	1047608	103
12.12.2015	1047608	103
13.12.2015	1047608	103
14.12.2015	1047608	103
15.12.2015	1047608	103
16.12.2015	1047608	103
17.12.2015	1047608	103
18.12.2015	1047608	103
19.12.2015	1047608	103
20.12.2015	1047608	103
21.12.2015	1047608	103
22.12.2015	1047608	103
23.12.2015	1047608	103
24.12.2015	1047608	103
25.12.2015	1047608	103
26.12.2015	1047608	103
27.12.2015	1047608	103
28.12.2015	1047608	103
29.12.2015	1047608	103
30.12.2015	1047608	103
31.12.2015	1047608	103
01.01.2016	1047608	103
02.01.2016	1047608	103
03.01.2016	1047608	103
04.01.2016	1047608	103
05.01.2016	1047608	103
06.01.2016	1047608	103
07.01.2016	1047608	103
08.01.2016	1047608	103
09.01.2016	1047608	103
10.01.2016	1047608	103
11.01.2016	1047608	103
12.01.2016	1047608</	



PLANET TERRENG
NAVARENE TERRENG
SABANER

SPROSSER	
VINDU	
BALKONGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSESDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

BYGGMELDINGSTEGNINGER

[illegible]

SPROSSER	
VINOU	
BALKANGSDÖR	
BALKONGSDÖR	
TERRASSDÖR	
HÖVEDINGANGSDÖR	



Eiendomsstatus, ordre 8955127

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

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

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde smør feil 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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 27.01.2026

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)

Bygningsnr.	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 ES katt 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 brukstillatelser 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 brukstillatelser 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 brukstillatelser til boliger innenfor felt BK1-2 skal vegkryss med tilhørende frisiktsoner mellom veg V1 og PV1, samt lekeplass L2 og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.
- 4) Før det gis brukstillatelser til boliger i felt BK3-6 skal vegkryss med tilhørende frisiktsoner 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/støttmurer 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

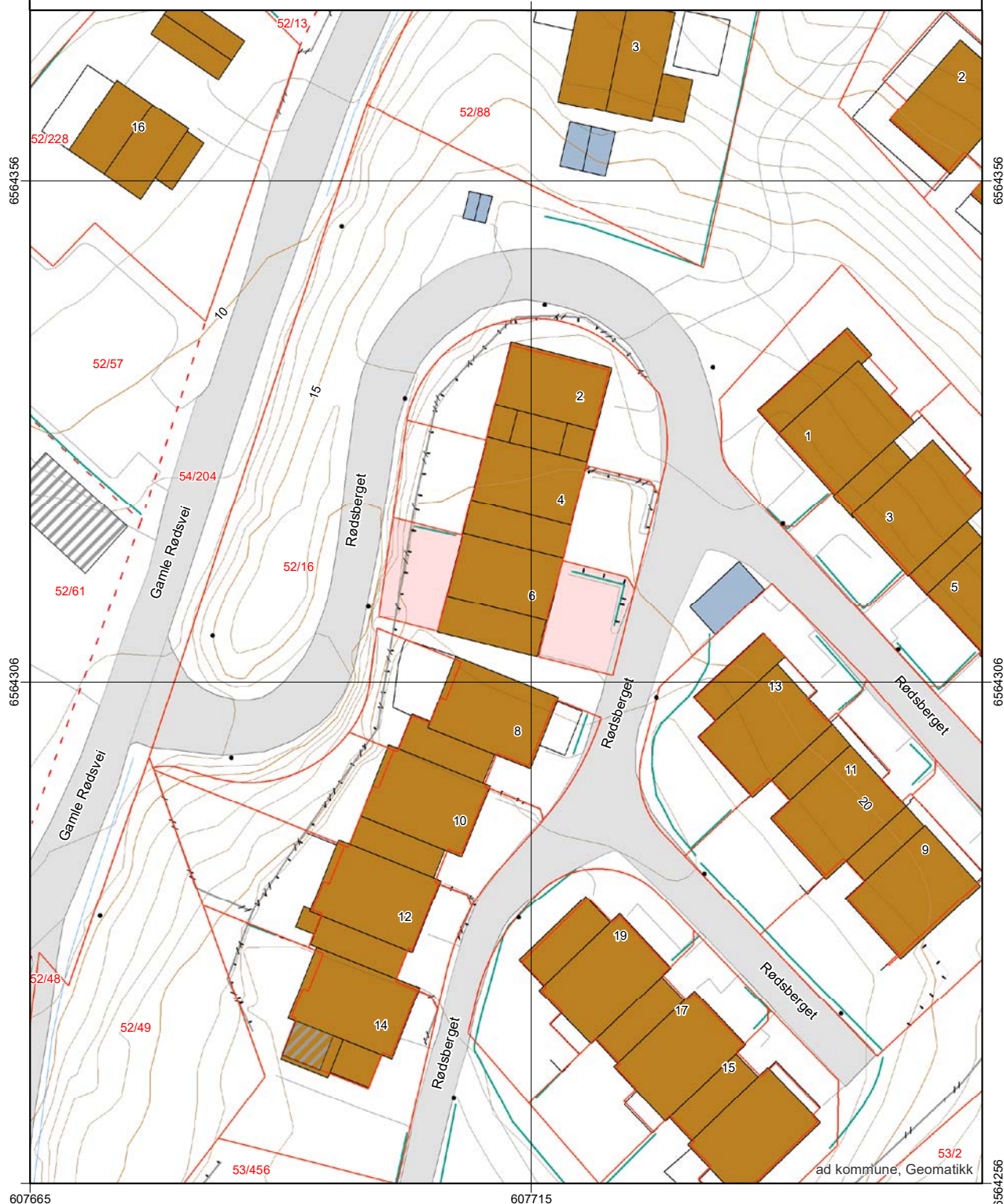


FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



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



Grunnkart

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

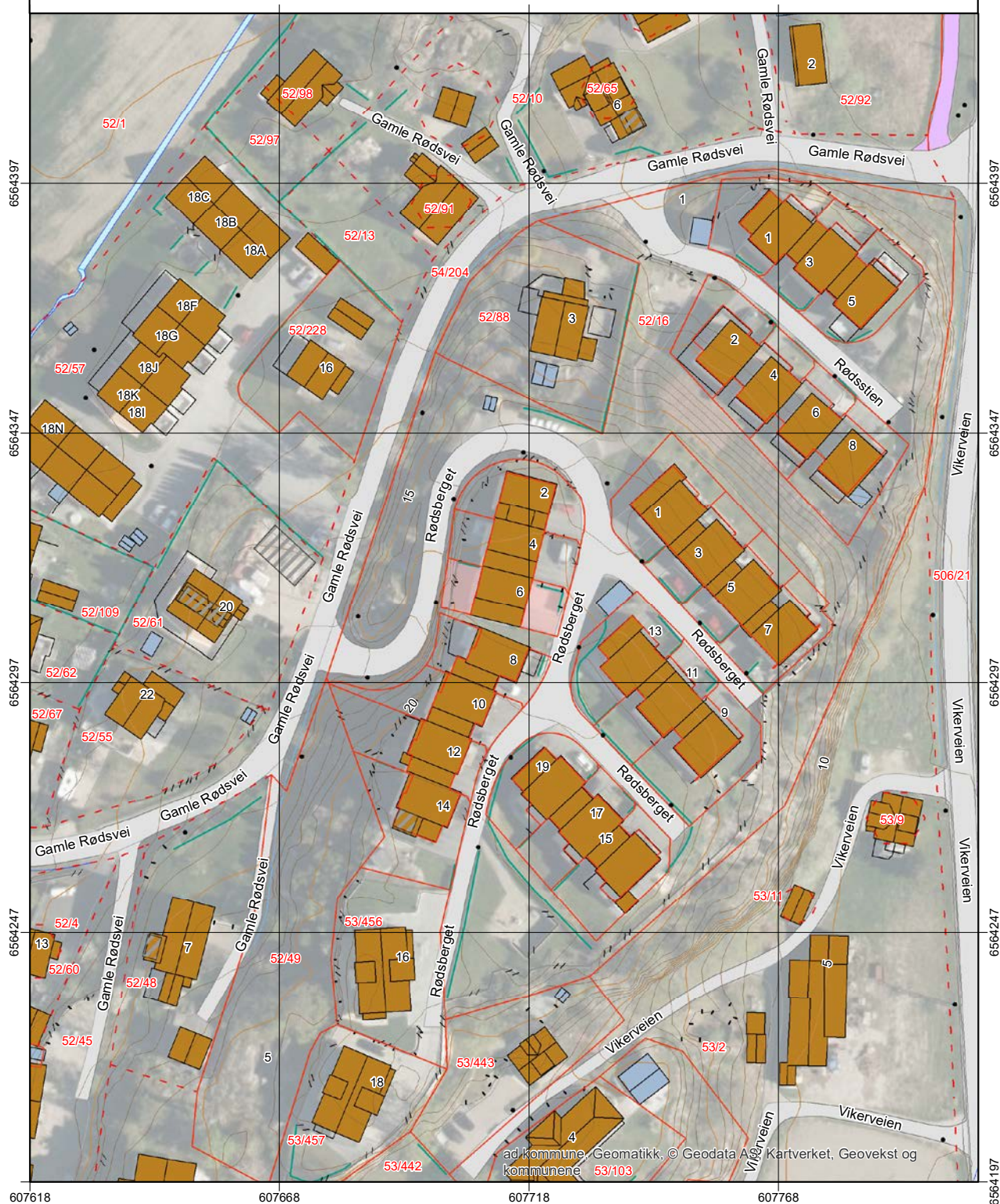


FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



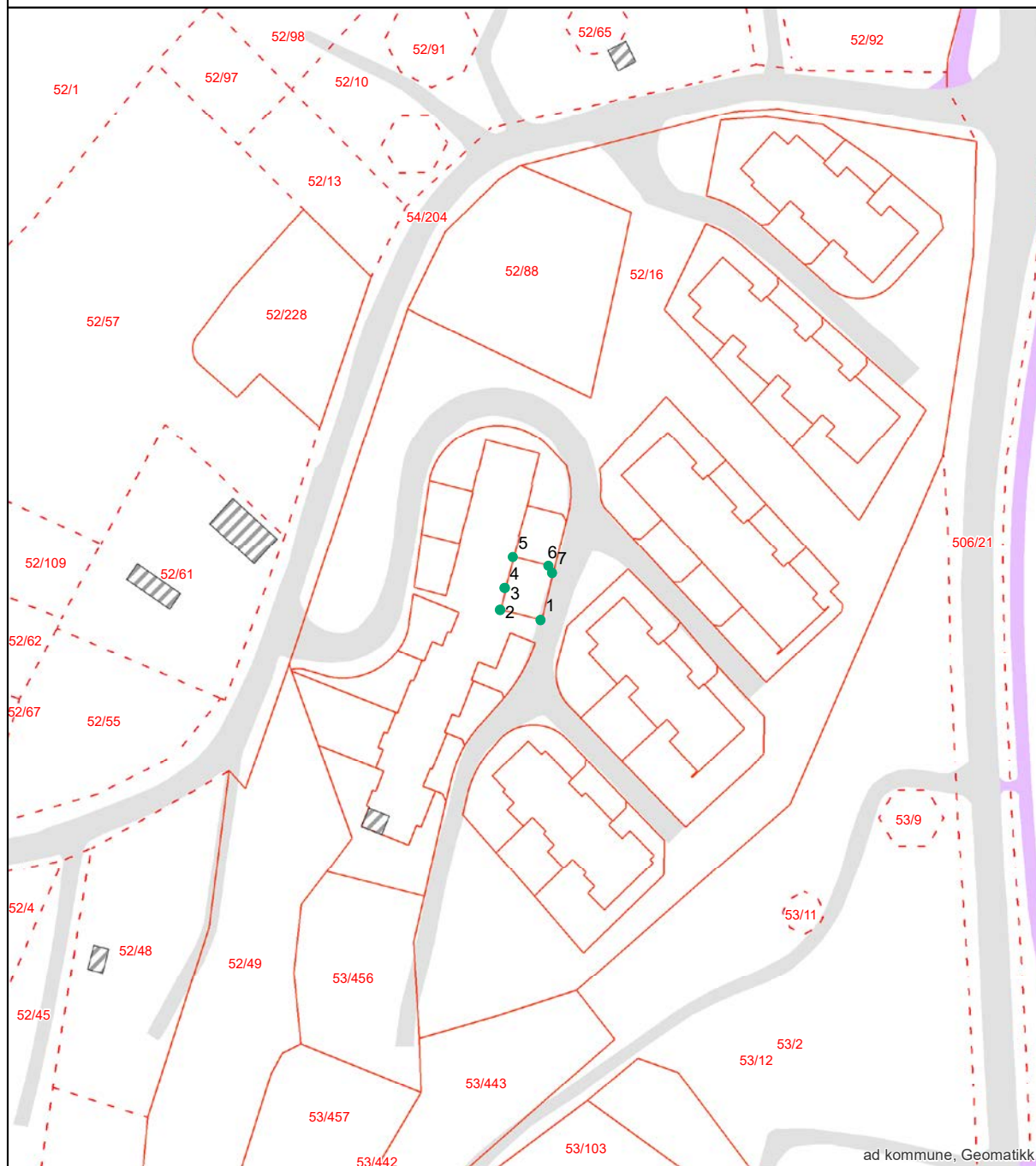
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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 (kv):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
75.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett 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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



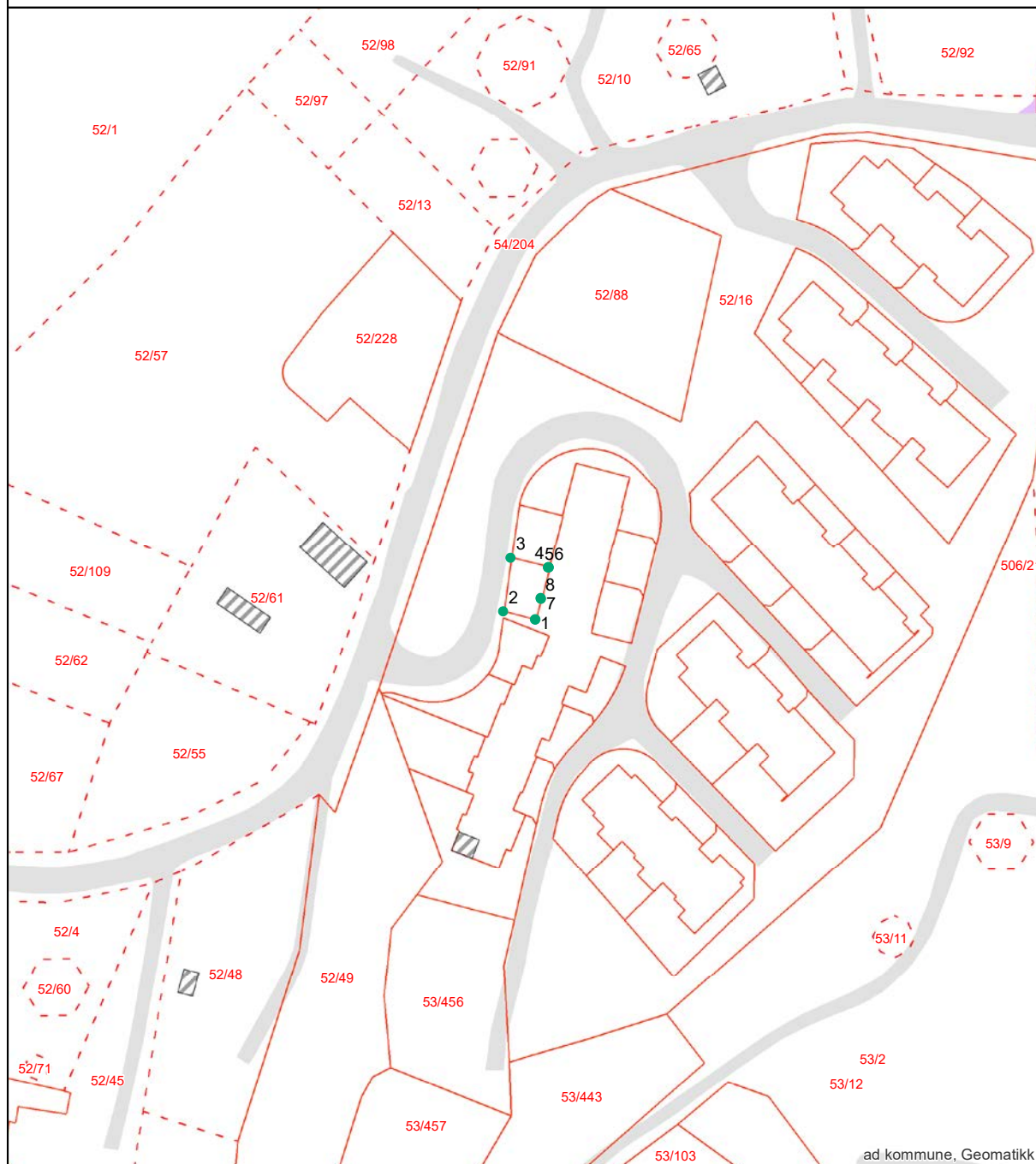
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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 (kv.m):	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 grunnforensning
 ☐ 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	

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		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/Orignr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	52	16

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	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

12.06.2017 12.42

Side 1 av 2

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	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 Matrikelloven § 24

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Org.nr. 973 871 714

Postboks 1405

1602 Fredrikstad

Returneres til:
Block Watne avd Østfold
Yvenveien 12
1715 Yven

Fødselsnr./Org.nr.
~~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	G B	13	B	131	G	25				37				49			
2	B	128	G B	14	B	131	G	26				38				50			
3	B	128	G B	15	B	128	G B	27				39				51			
4	B	131	G	16	B	128	G B	28				40				52			
5	B	131	G	17	B	128	G B	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	G B	33				45				57			
10	B	122	G	22	B	128	G B	34				46				58			
11	B	122	G	23	B	128	G B	35				47				59			
12	B	131	G	24	B	128	G B	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

SF-0217-1 08.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3

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
Benth A. Eik

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendømet 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 tinglysing. 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 sameiendømet 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

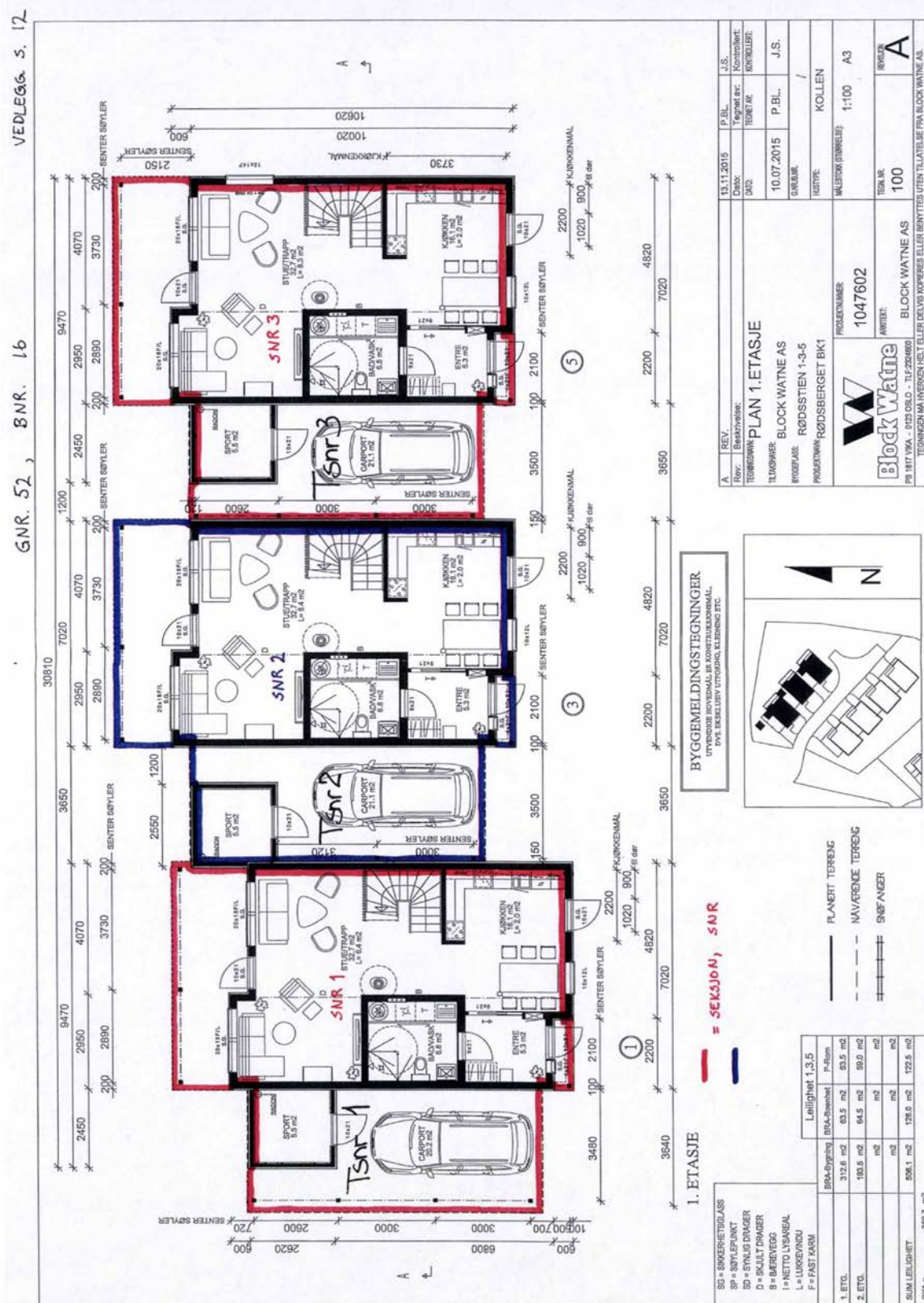

TEGNFORKLARING
 OMRIS AV BYGNING

 TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)

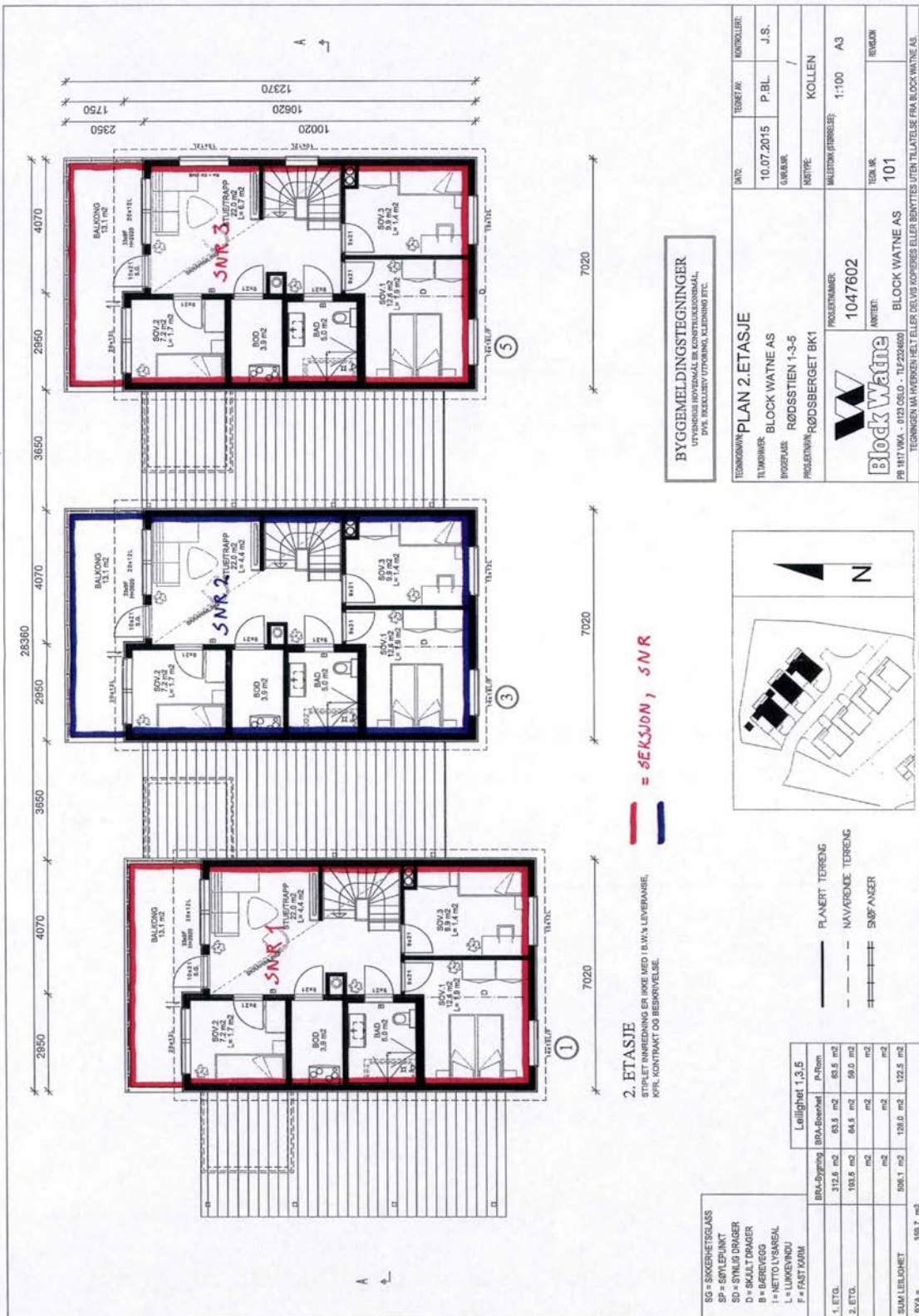
 FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

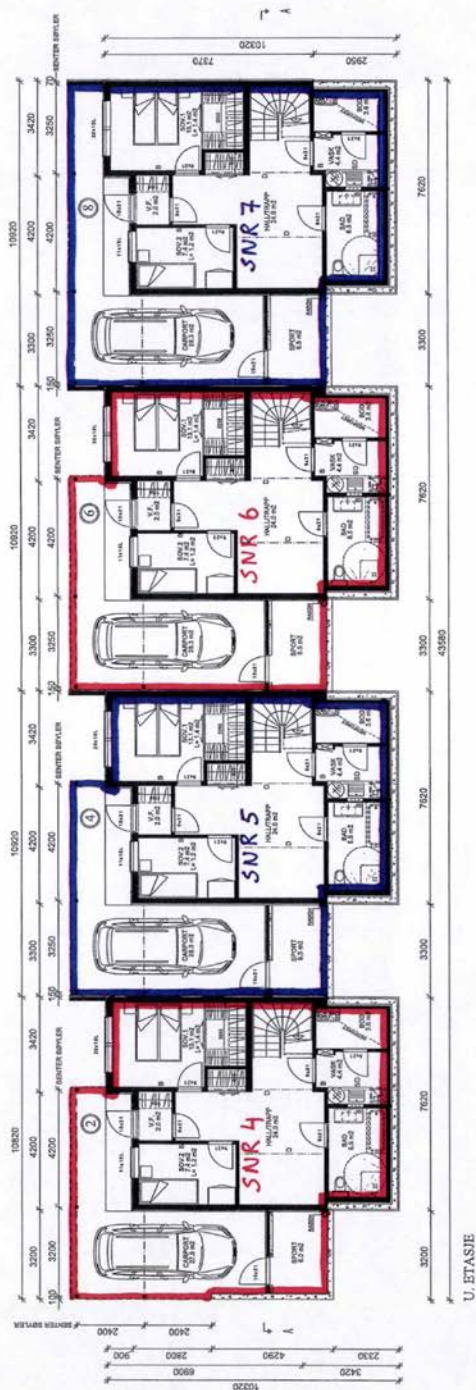
REV.	BESKRIVELSE			REV. DATO :	REVIDERT AV :	KONTR. REV. :
TEGNINGSNAVN :		SEKSJONERING, OVERSIKT		TEGNET DATO :	TEGNET AV :	KONTR. AV :
TILTAKSHAVER :		BLOCK WATNE AS		14.03.2017	J.S.	
BYGGEPLASS :		RØDSBERGET, FREDRIKSTAD		GNR/BNR :	52/16	
PROSJEKTNAMN :		RØDSBERGET		PROSJEKTLEDER :	Ø. OHNSTAD	
 BLOCK 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 :		TEGN. NR.		REV. :		
Jan Strebøl, MNAL BLOCK WATNE AS		10476-020				
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS						



GNK. 52, BNR. 16 VEDLEGG S. 13



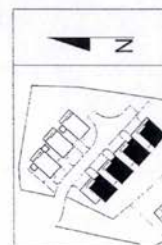
790. VNVB, 10, 17

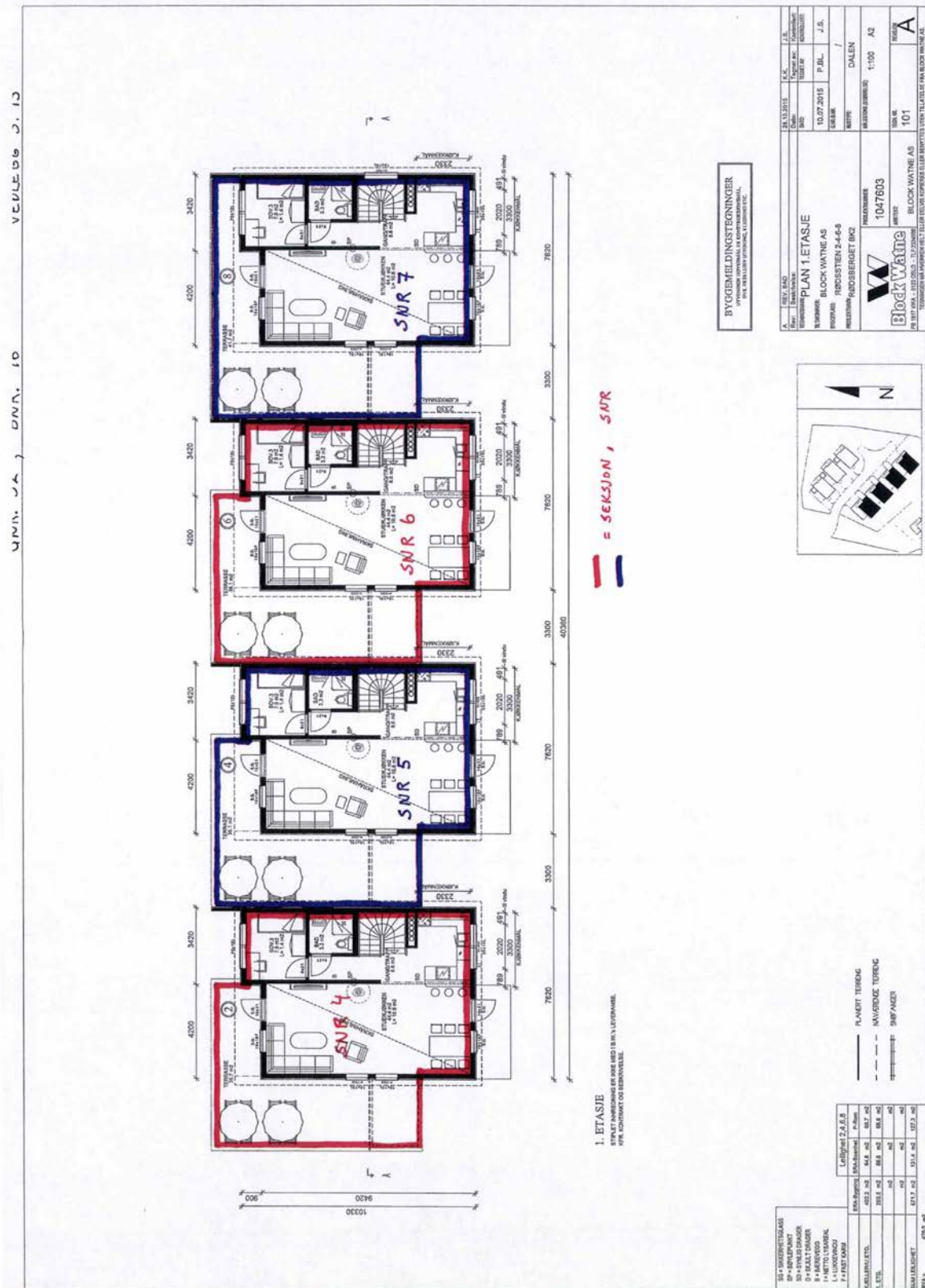


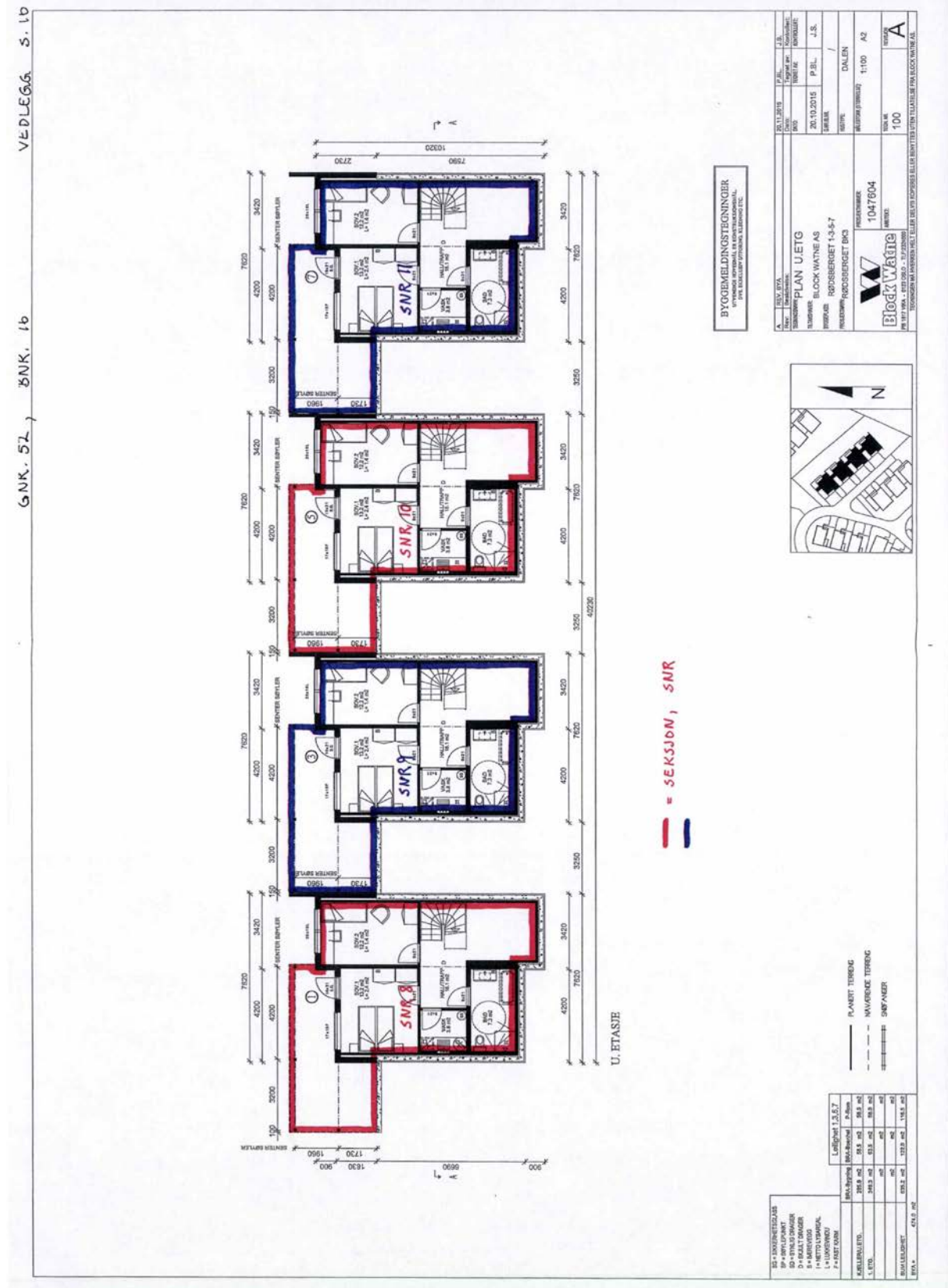
U. ETASJE

SEKSJON, SNR

BYGGMELDINGSTEGNINGER
UDVÆRDSAT I HENHENDELSE AF
BYGGERÅD OG BYGGESKODNING

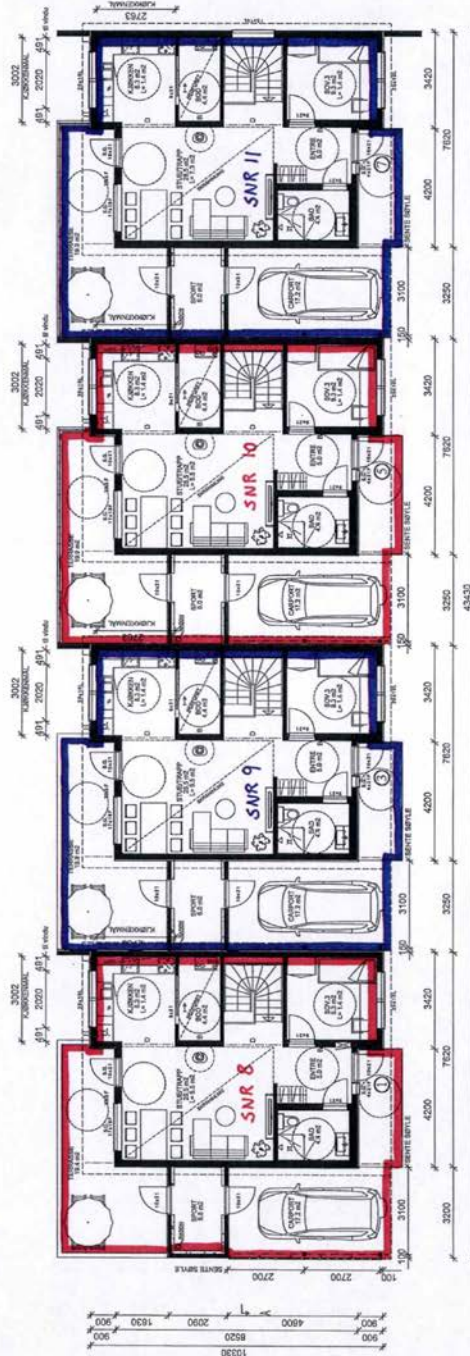
[illegible][illegible]





VEVLEVA 2.14

GIVEN: 5L, DNR. 10



I. ETASJE

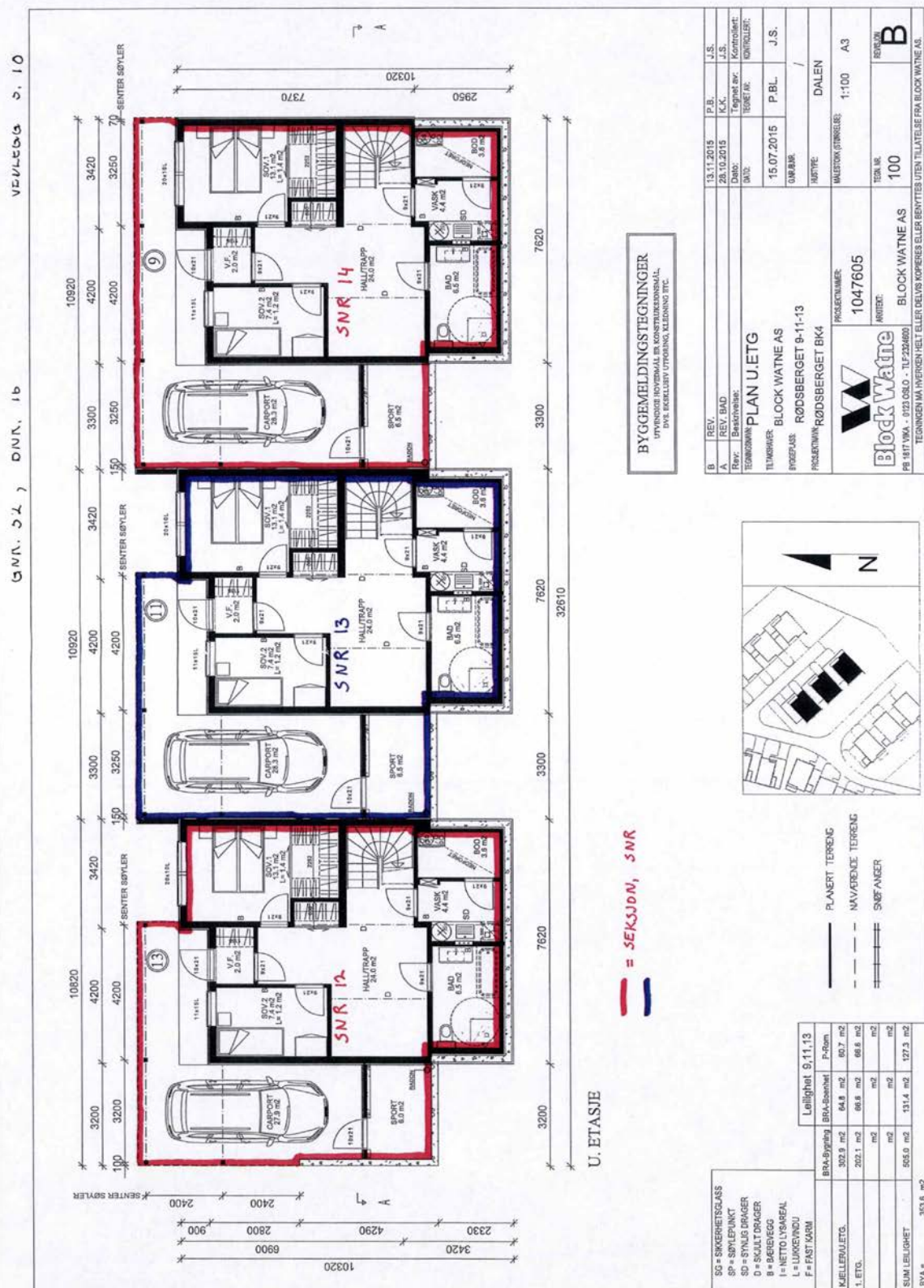
L. ETASJE
STIPULET AFWERKEND EN ROE MEED I B.W.'s LEVERANSIE,
WIE. KONTRAKT OD BESKONTORELSJE.

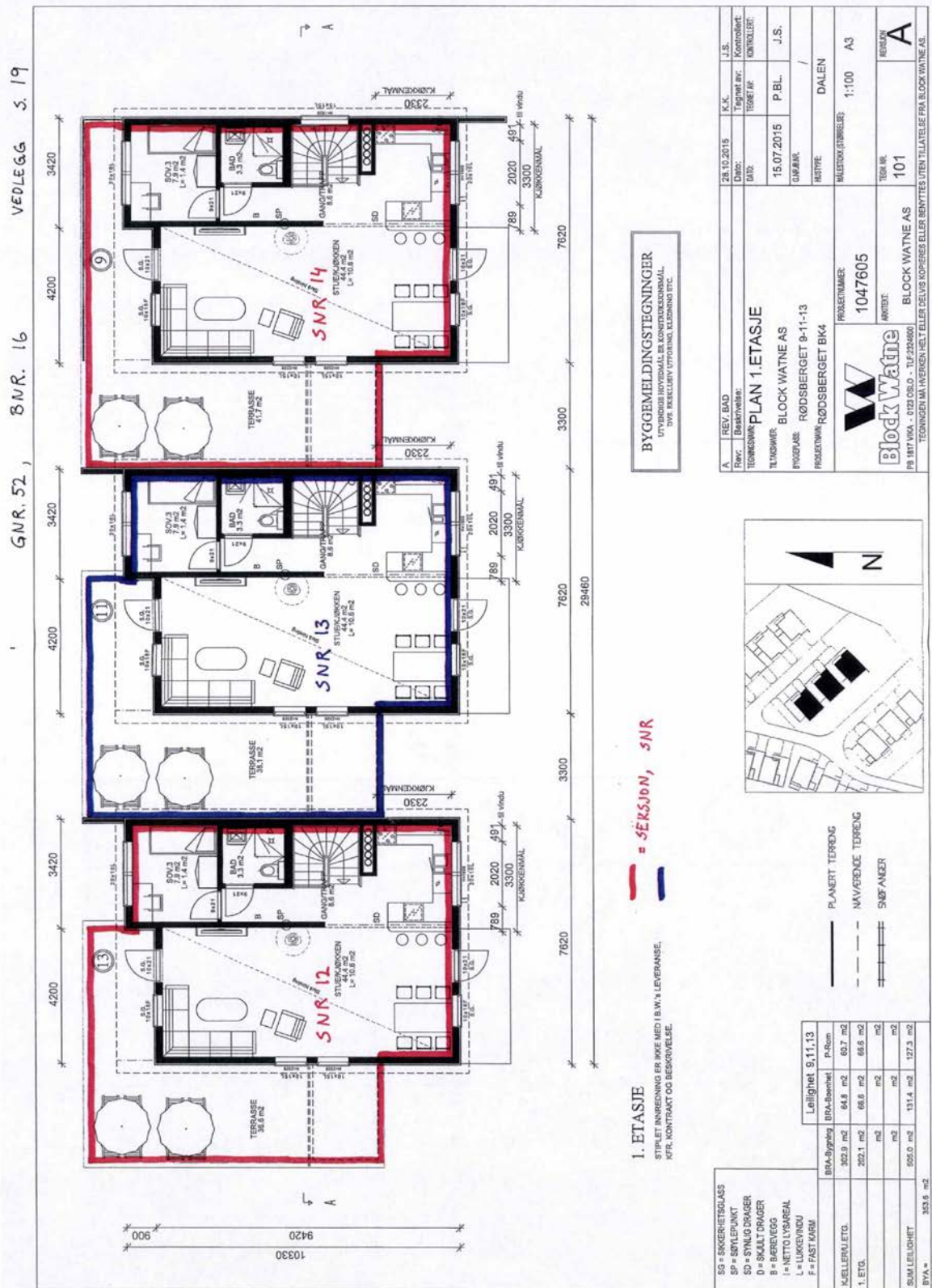
— = SEKSION, SNR

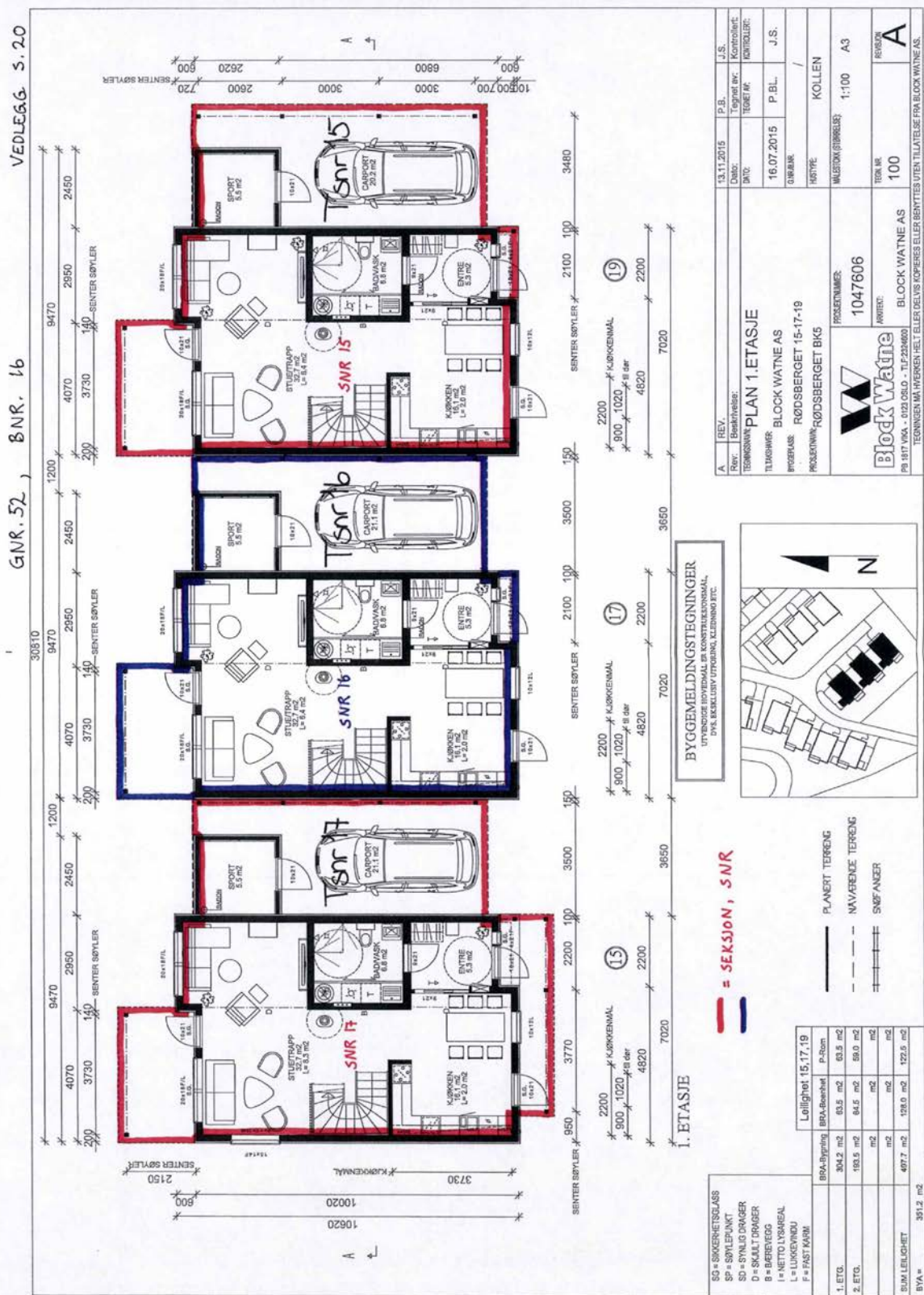
BYGGMELDINGSTEKNINGER
STYVINGSPROJEKTER, 88 KOMPLEKSBILDER

[illegible]

SP = SPINUP/PLANT BD = STIMUL DROSER D = BEAUT DROSER S = SAVEDRO L = LUNATIC DROSER F = FAST EAGLE	SPIN-UP/PLANT	STIMUL DROSER	BEAUT DROSER	SAVEDRO	LUNATIC DROSER	FAST EAGLE
WILLIAMS ET AL.	100.0 mg	93.5 mg	93.5 mg	93.5 mg	93.5 mg	93.5 mg
1. ET AL.	240.0 mg	240.0 mg	240.0 mg	240.0 mg	240.0 mg	240.0 mg
BUMBERG ET AL.	100.0 mg	100.0 mg	100.0 mg	100.0 mg	100.0 mg	100.0 mg
ET AL.	470.0 mg	470.0 mg	470.0 mg	470.0 mg	470.0 mg	470.0 mg







VEOLEGG S. 21

GMR. 52, BNR. 16



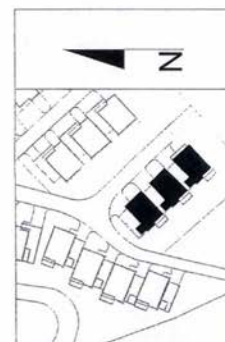
2. ETASJE

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

= SEKSIJON, SNR

BYGGMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE INVESTERINGAR IIR KONSTRUKTIONSMÅL
DVS. SÖKKLUSIV UTTJÖRNING, KLEDDNING ETC.

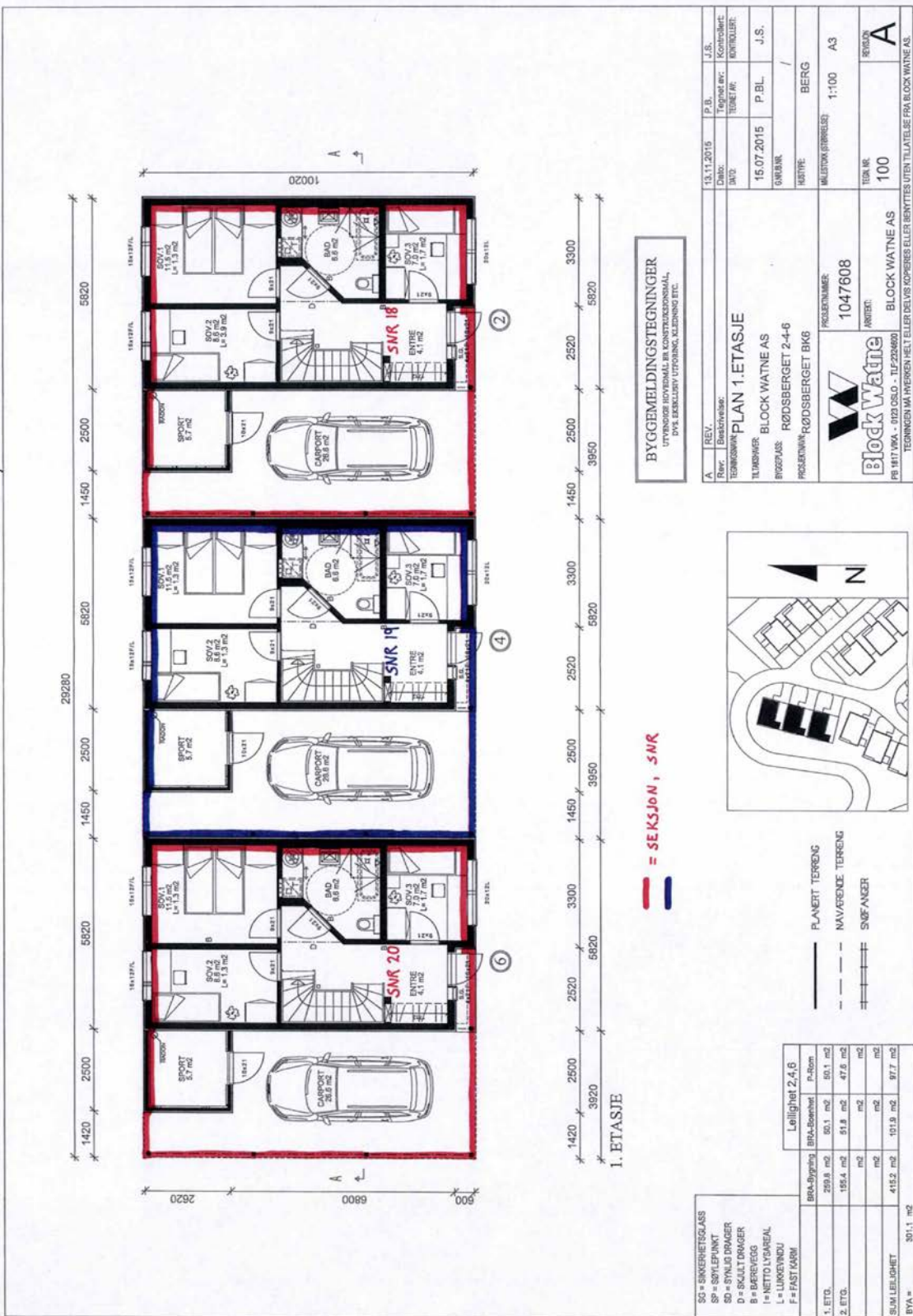
[illegible]

L = LUOKEVINDI F = FAST YASM		Leilighet 15,17,19	
		BRA-Bjergby	BRA-Bankeh
		P-Ram	
1. ETG.		304,2 m2	63,5 m2
2. ETG.		193,5 m2	64,5 m2
		m2	m2
		m2	m2
SUM LEILIGHET		497,7 m2	128,0 m2
IVA =	3M,2 m2		122,5 m2

Call 219C	# VAB
-----------	-------

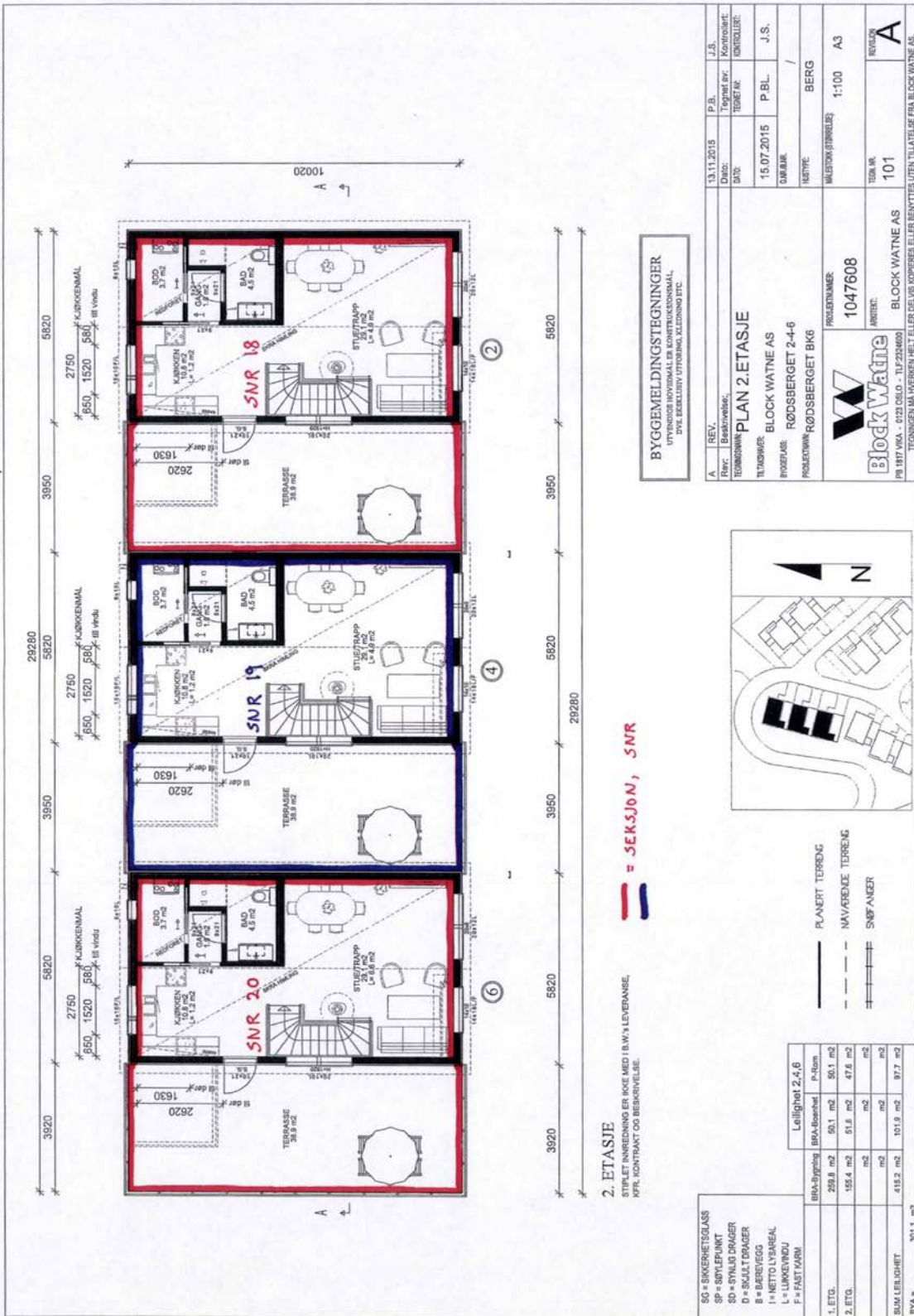
VEDLEGG S. 22

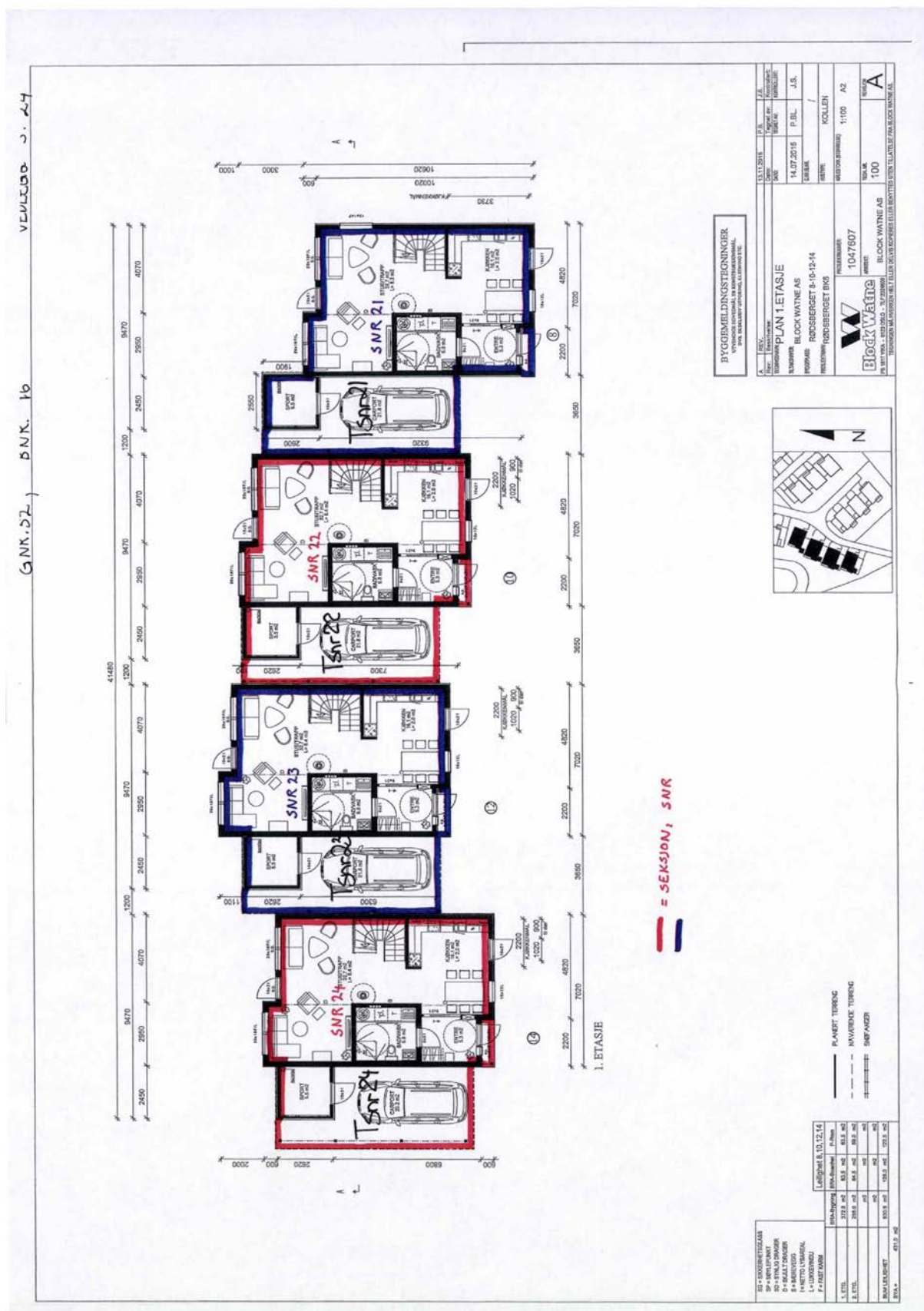
GNR. 52, BNR. 16

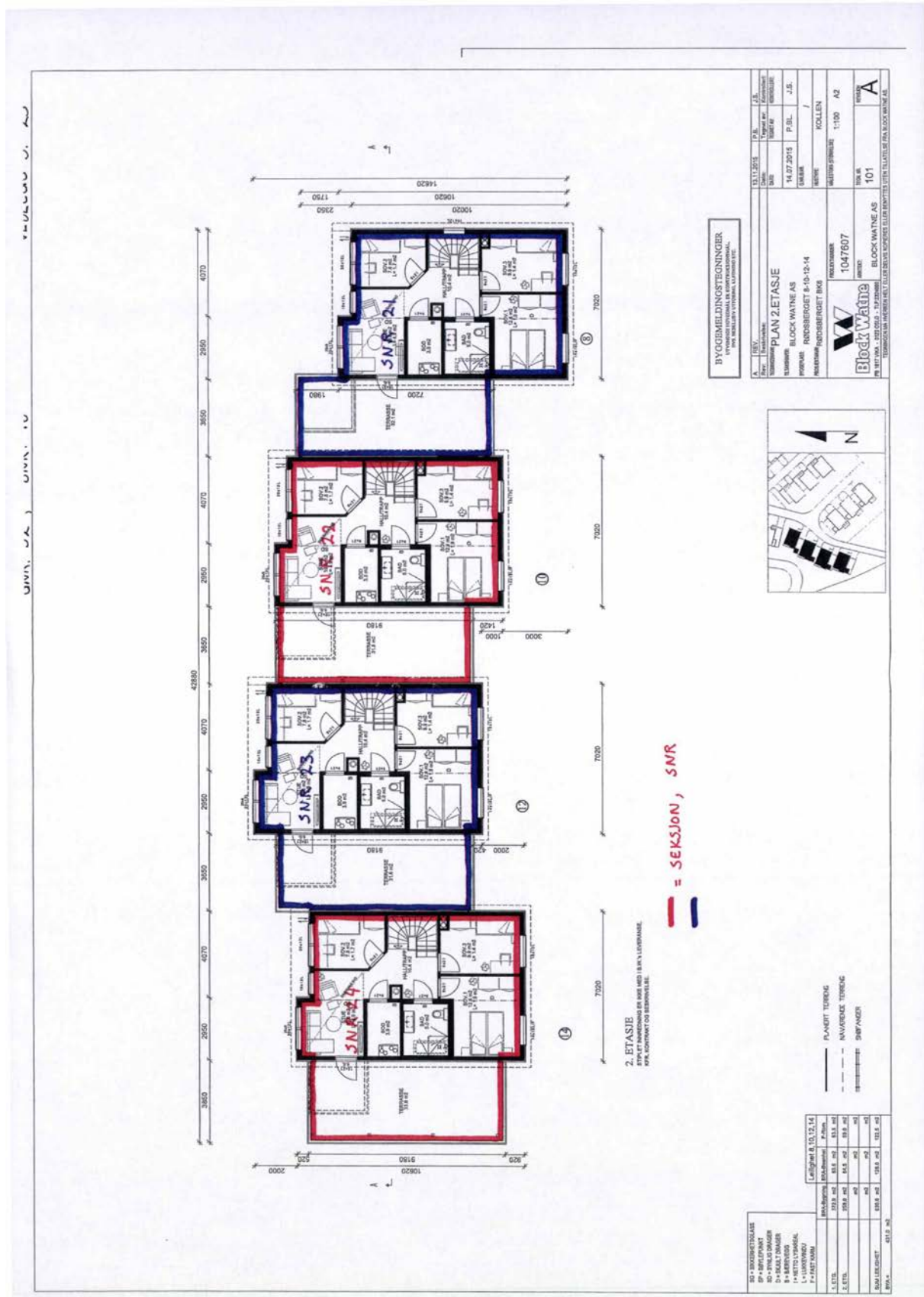


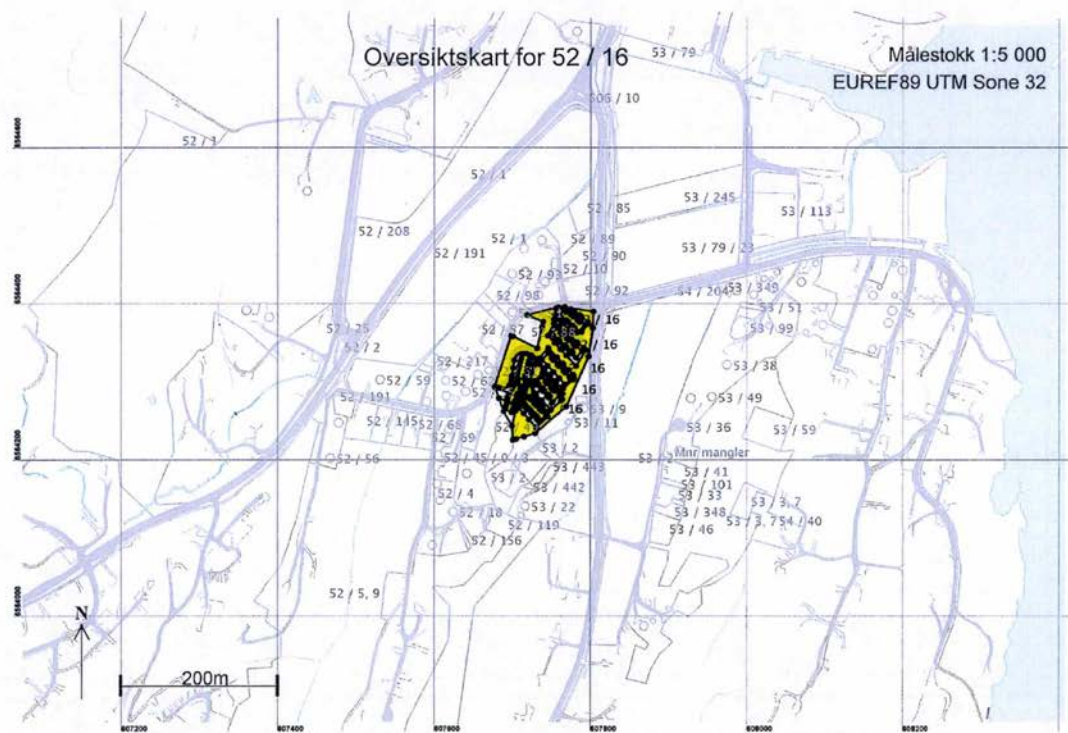
VEDLEGG S. 13

G.N.R. 52, B.N.R. 16





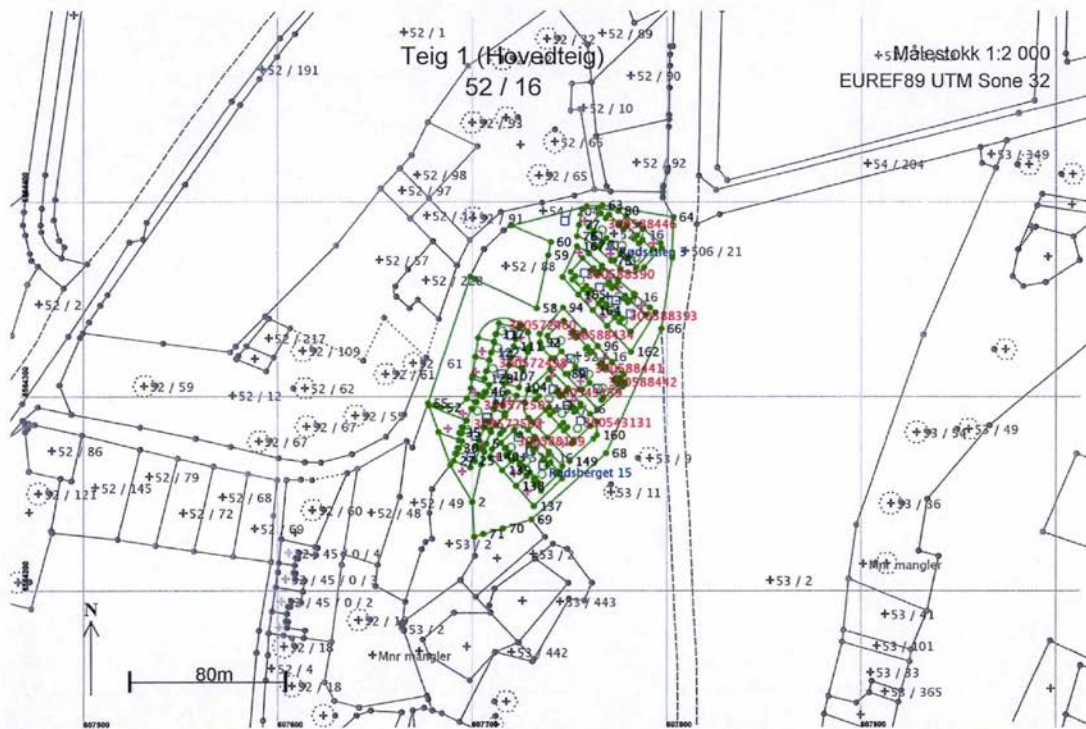




12.06.2017 12.44

Matrikelbrev for 0106 - 52 / 16

Side 27 av 58



12.06.2017 12.44

Matrikkelbrev for 0106 - 52 / 16

Side 28 av 58

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

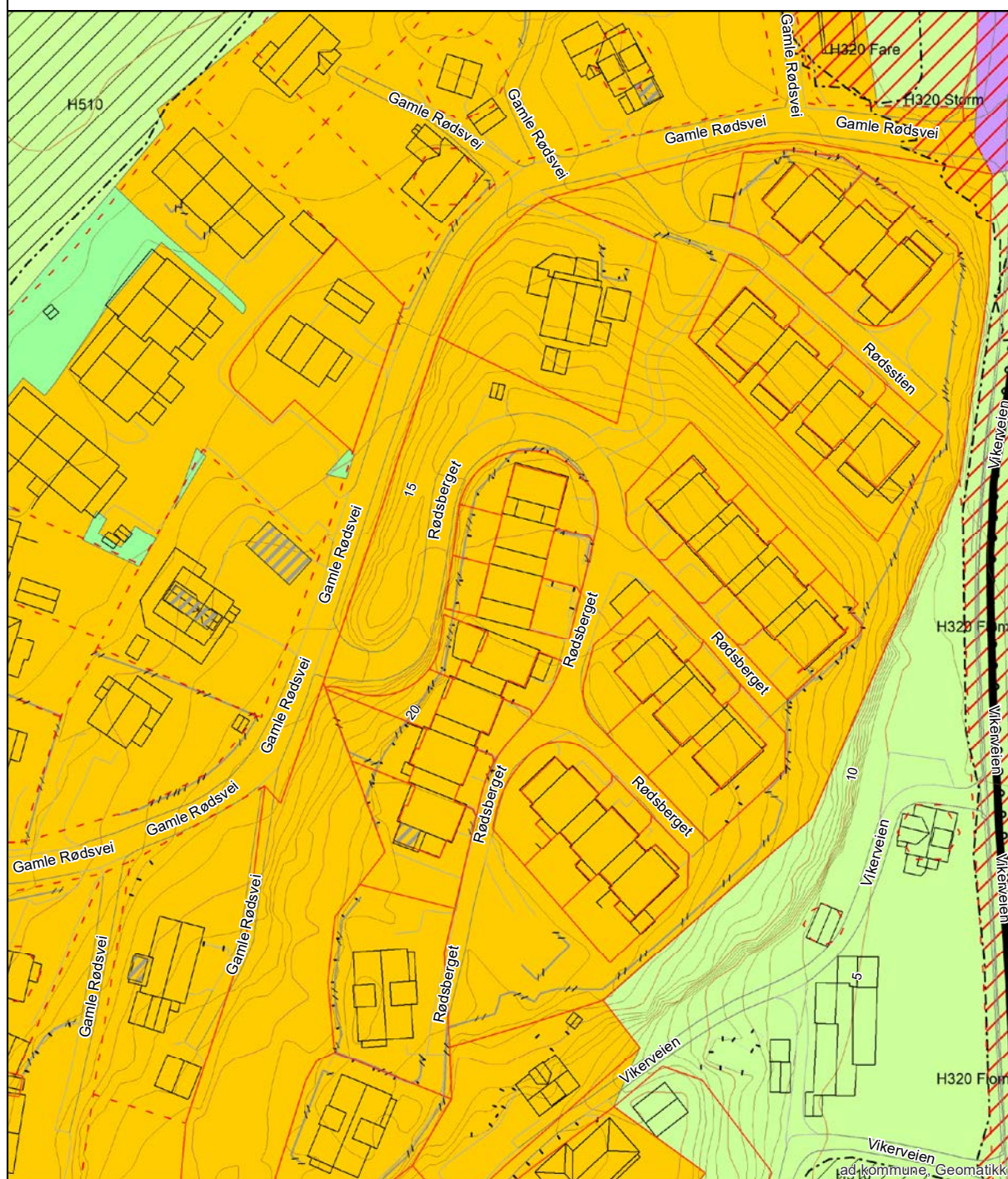
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-27



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

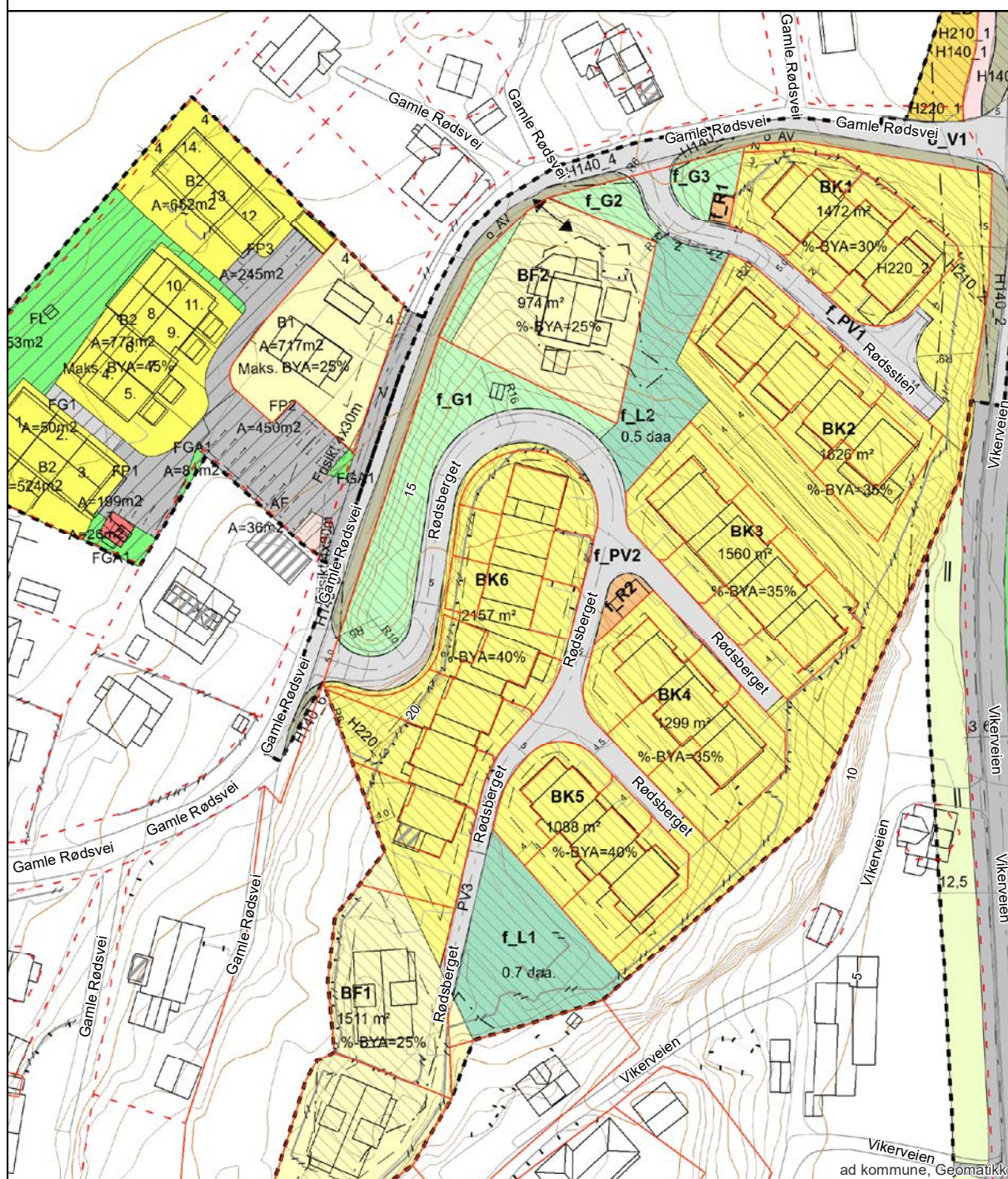
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-27



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



ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven

Vedtak om oppstart av planarbeidet
Varsel om oppstart og kunngjøring
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet
Fastsettelse av planprogrammet
1. gangs behandling
Høring og offentlig ettersyn
2. gangs behandling
Ny høring og offentlig ettersyn
Egengodkjent

Saksnr

PS 108/17
17/7665
PS 170/17
PS 8/19
17/7665
PS 171/19
19/23074
PS 64/20

Dato

FSK 01.06.2017
09.06.19.09.2017
FSK 09.11.2017
FSK 31.01.2019
18.01.04.2019
BS 06.12.2019
18.12.02.2020
18.06.20

Sign.

MAAU
MAAU
MAAU
AKHE
AKHE
AKHE
AKHE

Koordinatsystem: Eurot89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FSB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

BA	Bebbyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FR	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumsformål
OP	Forretninger
OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Frøds- og turistformål
N	Rastofutvinning
N	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Uteoppholdsareal
U	Grav og urnelund
U	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

Gr	Blågrønn struktur
Gr	Naturområde
Gr	Turdrag
Gr	Fronnåre
Gr	Park
Gr	Kombinerte grønnestrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

F	Forsvaret
---	-----------

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

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

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

B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
F	Fartid
SH	Småbåthavn
N	Naturområde
FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H410	Hensynssone ras- og skredfare
H420	Hensynssone bomfare
H430	Hensynssone høyspenningsanlegg
H440	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

H450	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H510	Hensynssone landbruk
H520	Hensynssone friluftsliv
H530	Hensynssone landskap
H540	Hensynssone naturmiljø
H550	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

H610	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H620	Båndlegging etter lov om naturvern
H630	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

H640	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

SAMFERDSEL

Nåværende	Fremtidig
Tunnel	Tunnel
På bakken	På bakken
Bro	Bro
Fjernveg	Fjernveg
Hovedveg	Hovedveg
Samleveg	Samleveg
Gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg
Sykkelveg	Sykkelveg
Turveg/turdrag	Turveg/turdrag
Kollektivtrasé	Kollektivtrasé
Jernbane	Jernbane
Fartid	Fartid
Småbåthavn	Småbåthavn
Kollektivutløp	Kollektivutløp

JURIDISK LINJE

Byggesone	Byggesone
Forbudsgrænse sje (100 m-beltet)	Forbudsgrænse sje (100 m-beltet)
Strandlinje sje	Strandlinje sje
Markagrense	Markagrense

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREAL FORMAL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Category	Item	Unit	Value	Unit	Value	Unit	Value
General	1. General	1	1	1	1	1	1
	2. General	2	2	2	2	2	2
	3. General	3	3	3	3	3	3
	4. General	4	4	4	4	4	4
	5. General	5	5	5	5	5	5
	6. General	6	6	6	6	6	6
	7. General	7	7	7	7	7	7
	8. General	8	8	8	8	8	8
	9. General	9	9	9	9	9	9
	10. General	10	10	10	10	10	10
Special	1. Special	1	1	1	1	1	1
	2. Special	2	2	2	2	2	2
	3. Special	3	3	3	3	3	3
	4. Special	4	4	4	4	4	4
	5. Special	5	5	5	5	5	5
	6. Special	6	6	6	6	6	6
	7. Special	7	7	7	7	7	7
	8. Special	8	8	8	8	8	8
	9. Special	9	9	9	9	9	9
	10. Special	10	10	10	10	10	10
Other	1. Other	1	1	1	1	1	1
	2. Other	2	2	2	2	2	2
	3. Other	3	3	3	3	3	3
	4. Other	4	4	4	4	4	4
	5. Other	5	5	5	5	5	5
	6. Other	6	6	6	6	6	6
	7. Other	7	7	7	7	7	7
	8. Other	8	8	8	8	8	8
	9. Other	9	9	9	9	9	9
	10. Other	10	10	10	10	10	10

SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR[illegible]

GABNSTRUKTUR

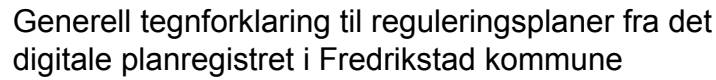
[illegible]BRUK OG VERN AV LÅN OG VIKSORDAG, MED TILHØRRENDE STRANDSONE

Activity		Duration	Predecessors	Activity	Duration	Predecessors
Part 1: Project initiation and planning (Weeks 1-4)						
1	Project initiation	10		1	10	
2	Project planning	20		2	20	
3	Project execution	30		3	30	
4	Project closure	10		4	10	
5	Project monitoring and control	10		5	10	
6	Project communication	10		6	10	
7	Project risk management	10		7	10	
8	Project stakeholder management	10		8	10	
9	Project quality management	10		9	10	
10	Project resource management	10		10	10	
11	Project procurement management	10		11	10	
12	Project change management	10		12	10	
13	Project configuration management	10		13	10	
14	Project document management	10		14	10	
15	Project information management	10		15	10	
16	Project knowledge management	10		16	10	
17	Project performance management	10		17	10	
18	Project compliance management	10		18	10	
19	Project security management	10		19	10	
20	Project sustainability management	10		20	10	
21	Project ethics management	10		21	10	
22	Project social responsibility management	10		22	10	
23	Project environmental management	10		23	10	
24	Project health and safety management	10		24	10	
25	Project legal management	10		25	10	
26	Project financial management	10		26	10	
27	Project human resources management	10		27	10	
28	Project materials management	10		28	10	
29	Project equipment management	10		29	10	
30	Project facilities management	10		30	10	
31	Project technology management	10		31	10	
32	Project innovation management	10		32	10	
33	Project research and development management	10		33	10	
34	Project marketing management	10		34	10	
35	Project sales management	10		35	10	
36	Project customer service management	10		36	10	
37	Project support management	10		37	10	
38	Project training management	10		38	10	
39	Project development management	10		39	10	
40	Project testing management	10		40	10	
41	Project deployment management	10		41	10	
42	Project maintenance management	10		42	10	
43	Project upgrade management	10		43	10	
44	Project retirement management	10		44	10	
45	Project archiving management	10		45	10	
46	Project disposal management	10		46	10	
47	Project decommissioning management	10		47	10	
48	Project dismantling management	10		48	10	
49	Project removal management	10		49	10	
50	Project relocation management	10		50	10	
51	Project renovation management	10		51	10	
52	Project repair management	10		52	10	
53	Project replacement management	10		53	10	
54	Project restoration management	10		54	10	
55	Project reconstruction management	10		55	10	
56	Project rebuilding management	10		56	10	
57	Project reconstruction management	10		57	10	
58	Project reconstruction management	10		58	10	
59	Project reconstruction management	10		59	10	
60	Project reconstruction management	10		60	10	
61	Project reconstruction management	10		61	10	
62	Project reconstruction management	10		62	10	
63	Project reconstruction management	10		63	10	
64	Project reconstruction management	10		64	10	
65	Project reconstruction management	10		65	10	
66	Project reconstruction management	10		66	10	
67	Project reconstruction management	10		67	10	
68	Project reconstruction management	10		68	10	
69	Project reconstruction management	10		69	10	
70	Project reconstruction management	10		70	10	
71	Project reconstruction management	10		71	10	
72	Project reconstruction management	10		72	10	
73	Project reconstruction management	10		73	10	
74	Project reconstruction management	10		74	10	
75	Project reconstruction management	10		75	10	
76	Project reconstruction management	10		76	10	
77	Project reconstruction management	10		77	10	
78	Project reconstruction management	10		78	10	
79	Project reconstruction management	10		79	10	
80	Project reconstruction management	10		80	10	
81	Project reconstruction management	10		81	10	
82	Project reconstruction management	10		82	10	
83	Project reconstruction management	10		83	10	
84	Project reconstruction management	10		84	10	
85	Project reconstruction management	10		85	10	
86	Project reconstruction management	10		86	10	
87	Project reconstruction management	10		87	10	
88	Project reconstruction management	10		88	10	
89	Project reconstruction management	10		89	10	
90	Project reconstruction management	10		90	10	
91	Project reconstruction management	10		91	10	
92	Project reconstruction management	10		92	10	
93	Project reconstruction management	10		93	10	
94	Project reconstruction management	10		94	10	
95	Project reconstruction management	10		95	10	
96	Project reconstruction management	10		96	10	
97	Project reconstruction management	10		97	10	
98	Project reconstruction management	10		98	10	
99	Project reconstruction management	10		99	10	
100	Project reconstruction management	10		100	10	

HENSINSSONER[illegible] Planomiss for reguleringsplaner under arbeidANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLANEN[illegible][illegible]

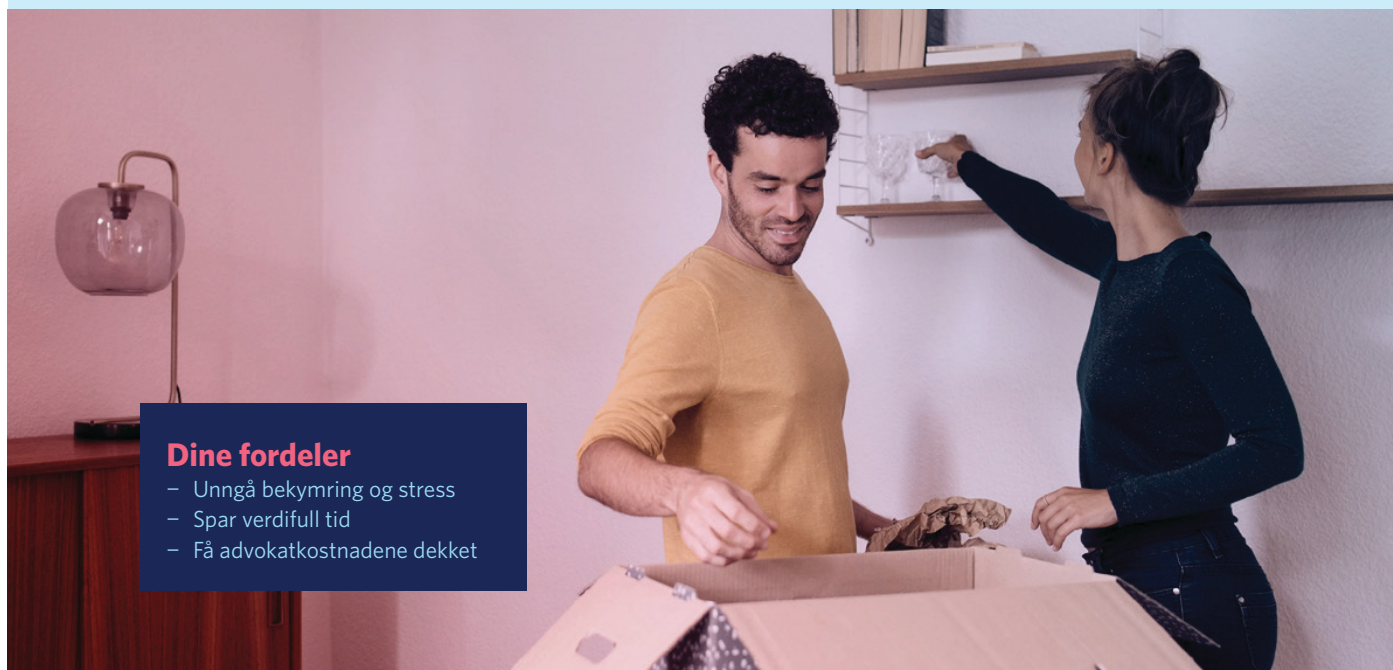
Level	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Level 10	10	11	12	13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

[illegible]

205

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no
+47 469 28 782

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Didrik Tollefsen
didrik.tollefsen@emera.no
469 28 782

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING