PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

RØDSSTIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

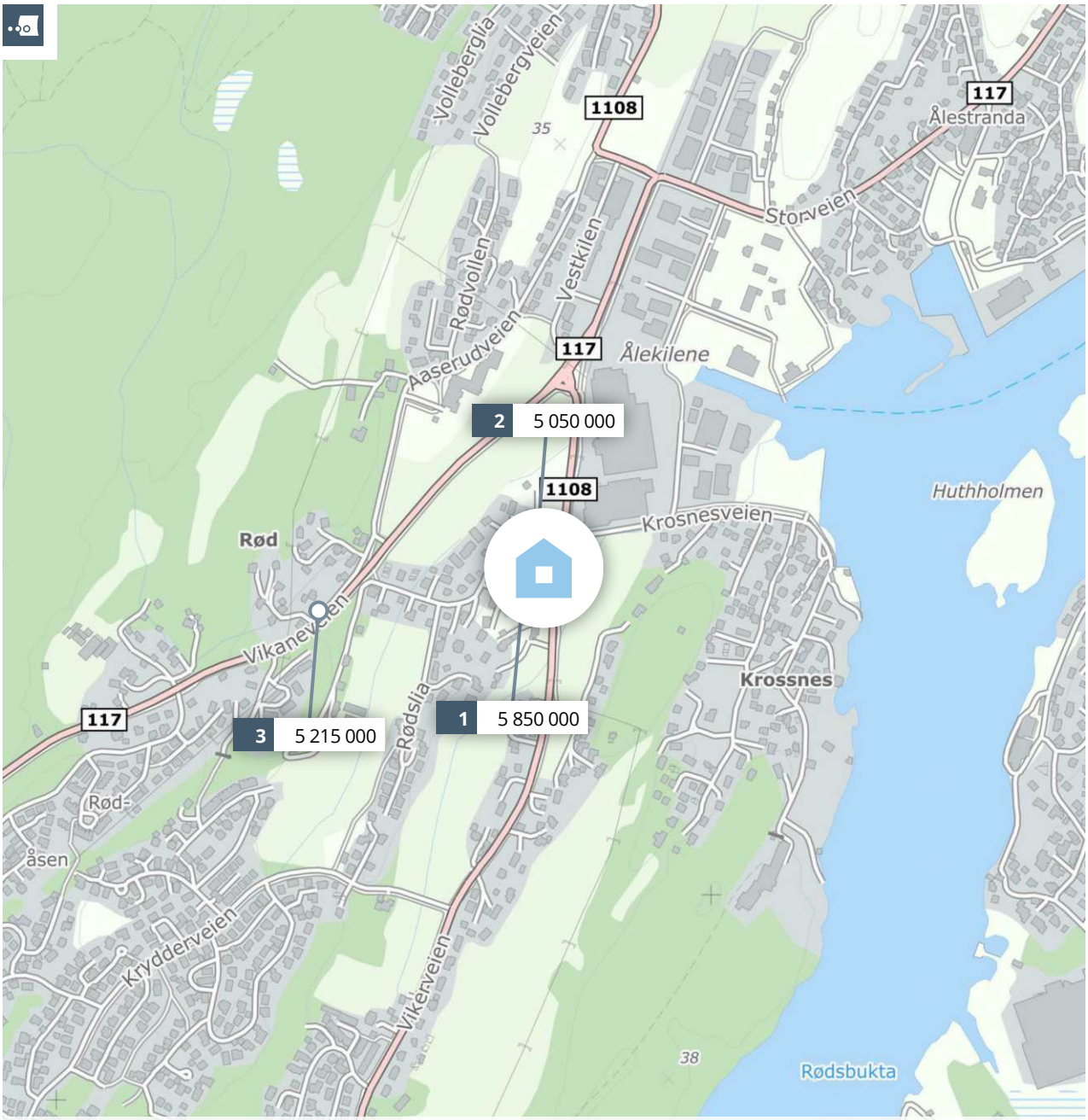
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØDSSTIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 16.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Caroline Skjerden Meyer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rødsstien 8, 1622 GRESSVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 52 BNR 16 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Rød - Okseviken

Verdivurdert til

5 500 000

0	5 500 000	41 045
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						232 m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	2 354
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rødsberget 11 129 m² 2018		156 m²	3 sov	24.03.2023	5 700 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**45 349**
2	Rødsstien 1 126 m² 2017		200 m²	3 sov	22.02.2024	5 200 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**40 079**
3	Rødsdalen 22 218 m² 2013		1 900 m²	4 sov	26.03.2024	5 490 000	**5 215 000**	0	5 215 000	**23 922**

Eiendommen har en rolig og sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Gressvik, nær populære Okseviken. Her bor man med kort gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig transport – samtidig som man har natur, skjærgård og rekreasjonsmuligheter like ved.

Eneboligen er oppført i 2017 med bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Taktekkingen består av papp, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Vinduer og dører er i malt tre med 3-lags glass. Grunnmuren er bygget med isoporblokker fylt med betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og boligen har parkett og flis på gulv, samt malte plater på vegger og himlinger.

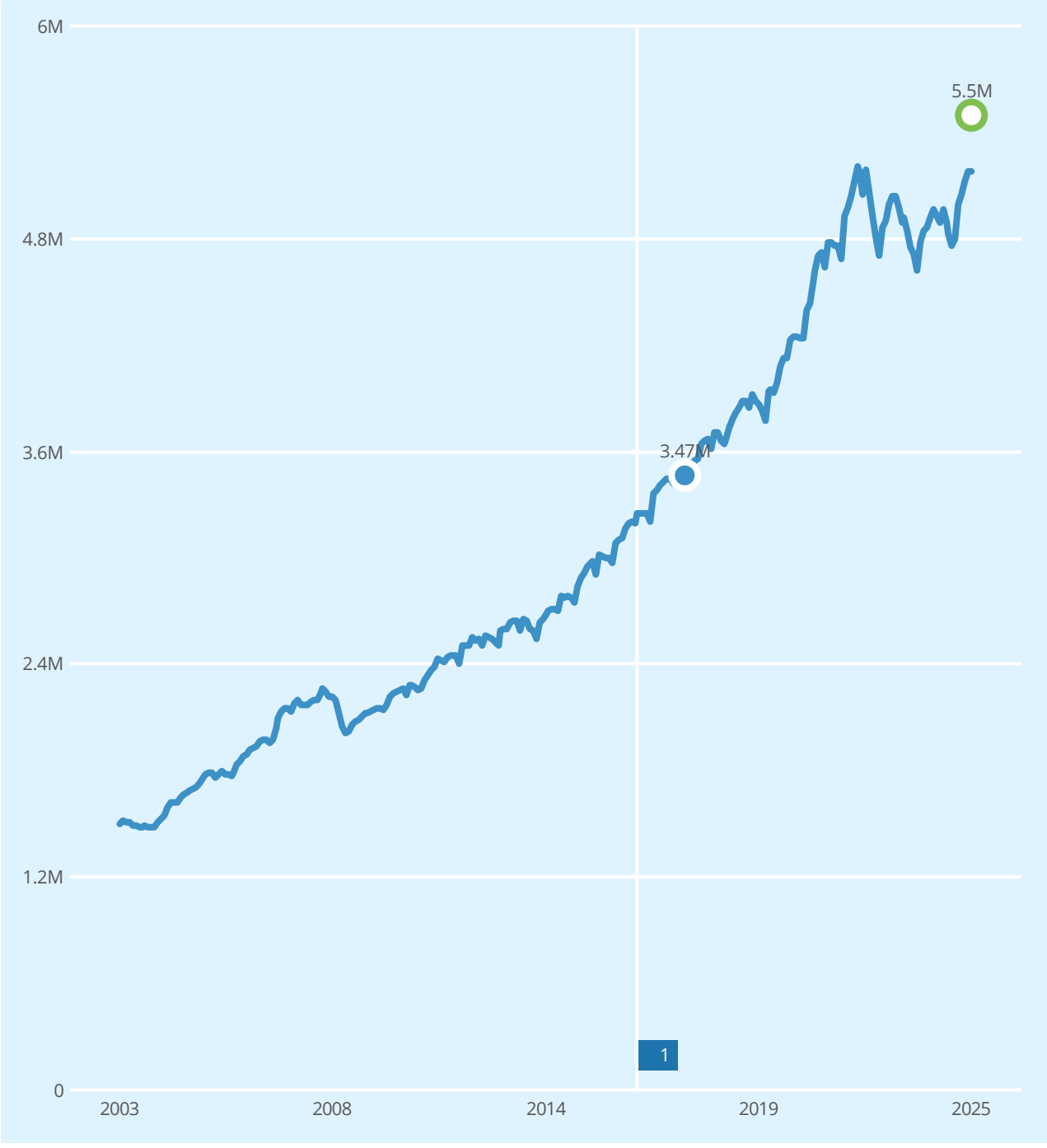
Oppvarming skjer via elektriske varmekabler, panelovner og vedovn, og det er balansert ventilasjon. Boligen har biladkomst helt frem og ligger på sprengsteinsfylling med drenering fra byggeåret.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



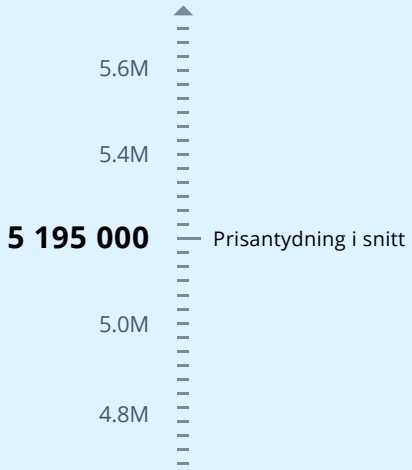
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.11.2017		08.11.2017	-	3 468 000	-	3 468 000

Eneboliger til salgs i Rød - Okseviken grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

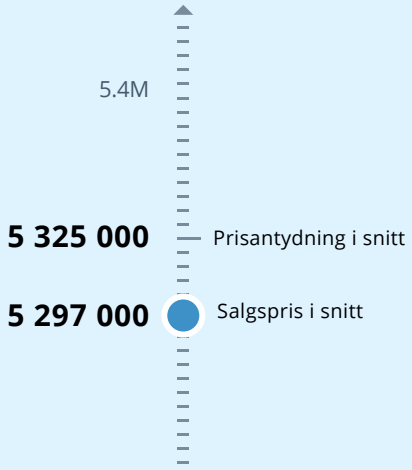


Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

Eneboliger solgt i Rød - Okseviken grunnkrets siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

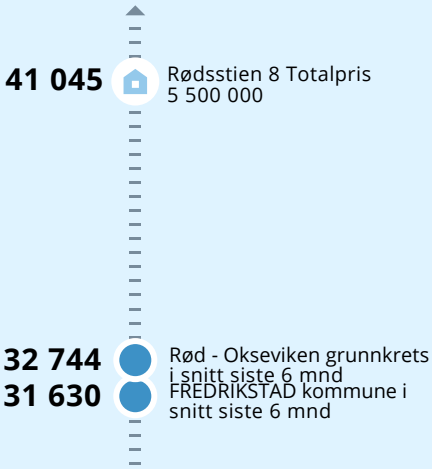


Solgt i snitt i løpet av

71
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Rødsstien 8 , 1622 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 52, bnr. 16, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13794-1741 **Referansenummer:** DI1428

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn-André Isnes **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig



Jørn-André Isnes

jorn@witek.no

924 21 101

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Velholdt enebolig i kjede fra 2017 med god planløsning over to etasjer. Moderne standard med varmekabler, vedovn og elbillader (2021). Pent opparbeidet uteområde med flere terrasser og veranda over carport.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdør i tre.
Terrassen bak huset er bygget i impregnert treverk og senere malt.
Deler av terrassen er overbygd.
Over inngangspartiet og carporten er det etablert en veranda med tett rekkverk med glassfelt på toppen. Verandaen fungerer samtidig som takoverbygg for inngangspartiet, carporten og utvendig bod.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue/kjøkken.
Boligen har en innvendig svingtrapp i treverk med rekkverk med vertikale spiler i metall.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. VVB er også plassert her.
Det er balansert ventilasjon.

Bad underetasje:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med åpen løsning mot stuen. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Boligen har balansert ventilasjon. Kanalrens i regi av sameiet i 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sentralstøvsuger.
Oppvarmingen består av elektriske varmekabler i flislagte gulv, kombinert med noen panelovner og vedovn.
Boligen har et moderne elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilautomater, og tilhørende kursfortegnelse plassert i sikringsskapet.
Røykvarslere og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2017.
Grunnmuren er oppført av isoporblokker som er fylt med betong og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
På siden av boligen er det oppført en forstøtningsmur i betong, kledd med fliser.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

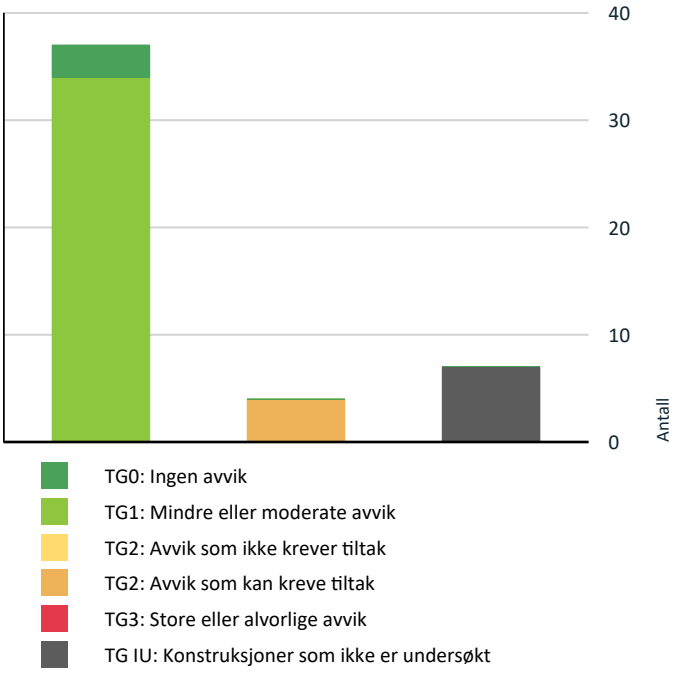
Enebolig

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er brukt maskinspiker og stedvis er spiker skutt for langt inn i kledningen.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng på liten del av huset.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Dype innslag bør fylles med egnet middel.

Tilstandsrapport







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse som strekker seg langs fasaden. Terrassen er bygget i impregnert malt treverk. Deler av terrassen er overbygd.

Den innbygde delen av terrassen ble oppført i 2020 som egeninnsats av selger. Tiltaket er søkt og godkjent av kommunen. Det foreligger dokumentasjon på det elektriske.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket ved siden av den innebygde delen av terrassen er for lavt i forhold til gjeldende forskriftskrav. Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter der høydeforskjellen til underliggende terreng er over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Over inngangspartiet og carporten er det etablert en veranda med tett rekkverk med glassfelt på toppen. Verandaen fungerer samtidig som takoverbygg for inngangspartiet, carporten og utvendig bod.



TG IU Andre utvendige forhold

Selger opplyser at det tidvis observeres maur (sukkermaur) i hagestuen. Tilfeller av sukkermaur er normalt, særlig i vår og sommer. Det anbefales generell tetting og vedlikehold i utsatte soner, samt bruk av maurlokkebokser eller tiltak ved behov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det registreres noe plan/- helningsavvik på deler av gulvene. 1 cm i stuen.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Selger opplyser at de hadde måling i 2018 uten utslag.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er rom under terreng hvor ytterveggene er oppført i Thermomur, med innvendig kledning av gipsplater. Det ble ikke gjennomført fuktsøk ved boring, da det ikke er utforede trevegger i konstruksjonen, og dermed ikke aktuelt eller relevant å måle fukt på denne typen vegg.

Thermomur er et diffusjonsåpent byggesystem uten behov for dampsperre. Risiko for fukt i slike vegger vurderes som lav, forutsatt korrekt utførelse og drenering. Fravær av fuktmåling gir likevel begrenset kontrollgrunnlag.

Ingen tiltak anses nødvendige per i dag, men visuell kontroll bør inngå i jevnlig tilsyn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig svingtrapp i treverk med rekkverk med vertikale spiler i metall.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

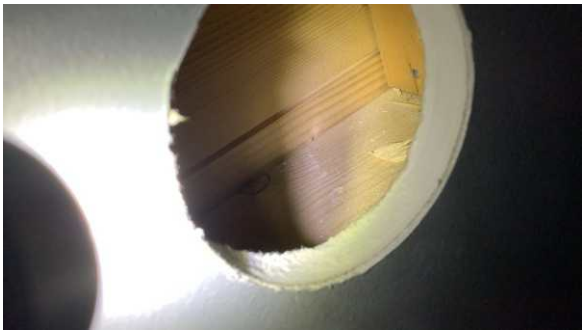
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.





UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktsøk er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig uten risiko for skade på tekniske installasjoner. Vegger med vanninstallasjoner er mot yttervegger og mot vaskerom, hvor det er plassert samleskap for rør-i-rør-system og annet røropplegg. Dusjnisjen, hvor det er direkte vannbelastning på flis, er også plassert mot yttervegg.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll for symptomer på fukt (misfarging, lukt, løs flis e.l.).

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

På vaskerommet er fallet mot sluket er noe for lite. Det skal helst være ca. 2, 5 cm høydeforskjell fra slukrist til toppen av membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler membrankant ved terskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rundt hovedvanninntaket er det brukt silikon, men reglene krever bruk av en mansjett som går litt opp på røret (min. 2,5 cm over tenkt vannspeil) og tettes til membranen.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. VVB er også plassert her.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktsøk er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig uten risiko for skade på tekniske installasjoner, det er plassert samleskap for rør-i-rør-system og annet røropplegg.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll for symptomer på fukt (misfarging, lukt, løs flis e.l.).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

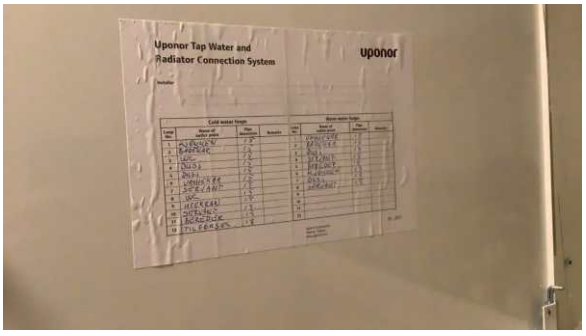
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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





TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Det er ukjent hvor stakeluken er plassert. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Kanalrens i regi av sameiet i 2024.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.



TG IU Oppvarming

Oppvarmingen består av elektriske varmekabler i flislagte gulv, kombinert med noen panelovner og vedovn. Det er ikke montert panelovner i alle rom, og enkelte rom mangler dermed fast varmekilde.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et moderne elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilautomater, og tilhørende kursfortegnelse plassert i sikringsskapet.

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.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er utført elektrisk installasjon i den innglassede terrassen i 2020, samt montert elbillader i 2021. Begge tiltakene er utført av Storm Elektro.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslokningsapparat.

Det anbefales å ha brannslokningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017. Det er ikke mulig å inspisere drenssystemet eller eventuell drensplate, da terrassekonstruksjon hindrer tilgang til grunnmuren. Vurdering av tilstand er derfor basert på alder og fravær av innvendige symptomer.

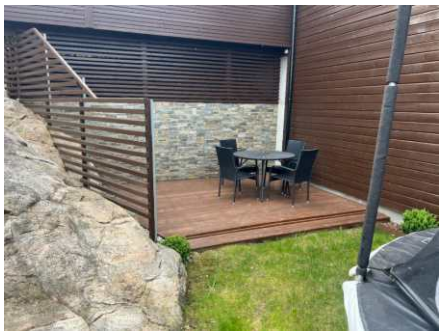
TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av isoporblokker som er fylt med betong og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

På siden av boligen er det oppført en forstøtningsmur i betong, kledd med fliser. Muren har også en bærende funksjon som del av fundamenteringen til den dels overbygde terrassen over.



TG IU Terrengforhold

På baksiden av boligen dekker terrassen terrenget inntil grunnmuren. Det er derfor ikke mulig å vurdere terrengforholdene visuelt, og det kan ikke fastslås om det er tilstrekkelig fall bort fra boligen, slik som anbefalt for å lede overvann vekk.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).



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

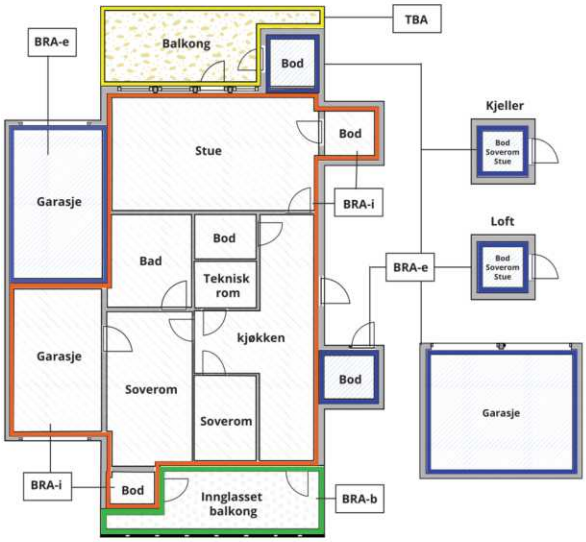
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	68		11	79	70
Underetasje	66	6		72	
SUM	**134**	**6**	**11**		**70**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Garderobe, Bod	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	7

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Ida Merethe Onstad	Kunde
	Jørgen Onstad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	52	16		7	231.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rødsstien 8

Hjemmelshaver
Onstad Ida Merethe, Onstad Jørgen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Rødsberget Boligsameie	131 / 2991	OBOS Eiendomsforvaltning AS	919221488

Felles formue
Kr. 45 044 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Gressvik. Sentral beliggenhet med gangavstand til nærbutikk, skoler og barnehager, samt gode bussforbindelser og ferge til sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til Gressvik Torg og handelssentrum. Det er ca. 10 minutter med bil til Fredrikstad sentrum. Nærhet til sjø og badeplass, samt skog og mark med flotte turområder.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via felles privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Eiendommen har pent opparbeidede utearealer både foran og bak huset. I bakhagen er det etablert en romslig terrasse i treverk. Deler av terrassen er overbygd. Det er montert markiser for solskjerming.

På husets forside er det en asfaltert gårdsplass med tilhørende overbygd inngangsparti, sitteplasser og integrert carport med elbillader.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 468 000	2017

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DI1428

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250097

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Merethe Onstad	Jørgen Onstad

Gateadresse
Rødsstien 8

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 1512075

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

Document reference: 108250097

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet til bedre egnet ekspansjonstank på varmtvannsbereder.
Arbeid utført av	Bademiljø Fredrikstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse	Sett maur i utestue.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert el.billader
Arbeid utført av	Storm Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee lader i carpor.

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bygd utestue selv med hjelp av faglært.

Document reference: 108250097

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hatt måling.

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: Ingen utslag.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250097

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250097

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Onstad	179ae171bda7995f3aa03ec5 f35f40c0e015931f	10.05.2025 07:29:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Onstad	62a752ba266a70a04dafe9 aacadbb304a02cfefb	10.05.2025 07:26:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250097

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Rødsstien 8

Nabolaget Okseviken - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 399 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 378 elever, 23 klasser	4 min 2.3 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	11 min 5.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	12 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Martins plass Linje 10	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 7.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

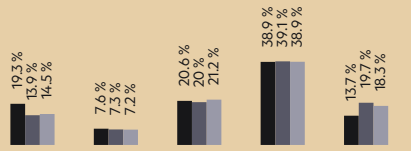
BARNEHAGER

Preg barnehager Rødsdalen (1-5 år) 29 barn	7 min 0.5 km
Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km
Oksviken barnehage (0-5 år) 56 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestkilen	8 min
Rema 1000 Gressvik	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Okseviken	1 767	685
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Krossnes ballplass	6 min
Rød skole	9 min
Pluss Onsøy Squash & Treningssenter	22 min
Trimeriet Fredrikstad	7 min

«Beste boområde i Fredrikstad iht levekårsundersøkelsen»

— Sitat fra en lokalkjent

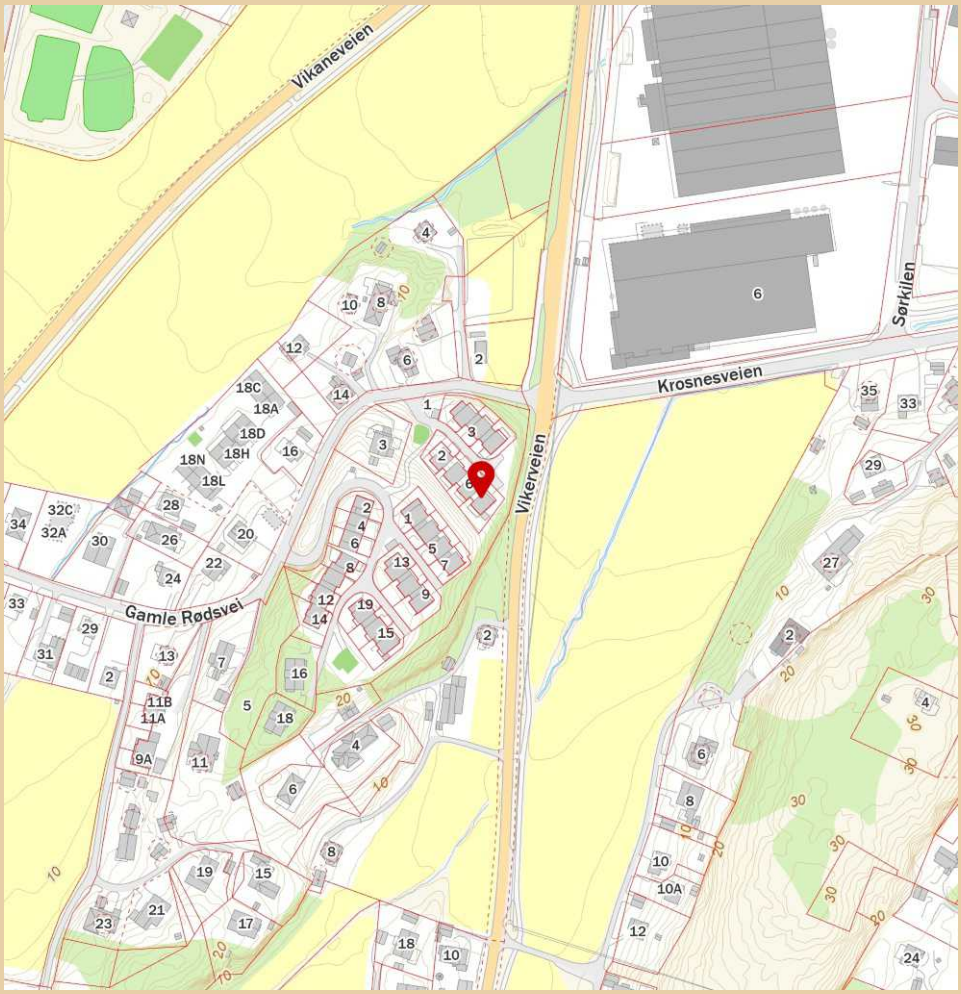
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2025

Rødsstien 8

Nabolaget Okseviken - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 399 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 378 elever, 23 klasser	4 min 2.3 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	11 min 5.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	12 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Martins plass Linje 10	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 7.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Preg barnehager Rødsdalen (1-5 år) 29 barn	7 min 0.5 km
Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km
Oksviken barnehage (0-5 år) 56 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestkilen	8 min
Rema 1000 Gressvik	10 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	12 min
Apotek 1 Gressvik	3 min
Væstertorvet Vinmonopol	12 min

SPORT

Krossnes ballplass	6 min
Rød skole	9 min
Pluss Onsøy Squash & Treningssente...	22 min
Trimeriet Fredrikstad	7 min

«Beste boområde i Fredrikstad iht levekårsundersøkelsen»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

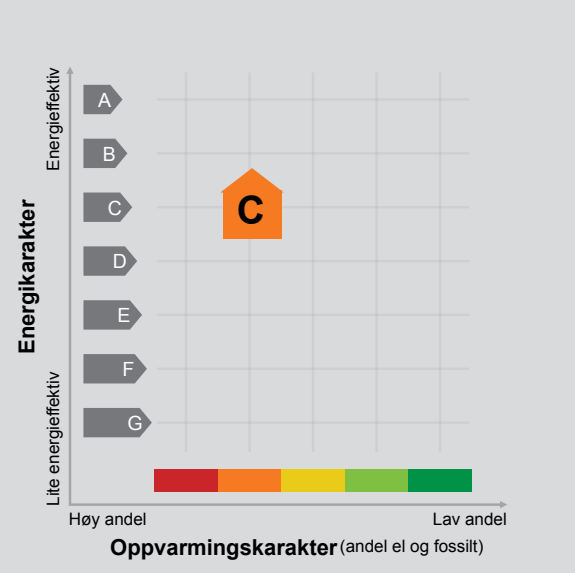
- Egen bil
- Buss



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Rødsstien 8
Postnummer	1622
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300588393
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121034
Dato	15.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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.Kjøl - 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Skatteetaten

Dato
16.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRESISJON EIENDOMSMEGLING AS
Verkstedveien 10
1671 KRÅKERØY

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 52 Bnr 16 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Rødsstien 8, 1622 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 244 501
Som sekundærbolig:	kr 4 978 004

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 52/16/0/7

Eierrepresentant: Onstad Jørgen

Regningsmottaker: Onstad Jørgen

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	231,8 m2		
Seksjonsnr	7				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300588393	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		131,4

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ONSTAD IDA MERETHE	RØDSSTIEN 8	1622 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
ONSTAD JØRGEN	RØDSSTIEN 8	1622 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 10 329,00	01.07.2025	1/7	0	kr 1 844,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.07.2025	1/7	0	kr 1 010,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 7 241,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 3 780,00
60	ESkatt Bolig	2 375 400,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 7 601,00

kr 26 144,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
13. Mai 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**52**	Bnr.:	**16**	Fnr.:		Snr.:	**7**
Adresse:		**Rødstien 8**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 19.08.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:09.09.2022	

Med vennlig hilsen

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 52	**Bnr:** 16	**Fnr:** 0	Snr: 7
Adresse:	Rødsstien 8		
Areal:	ca. 7066.9 m² *	Arealet gjelder for flere adresser	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare, H320 Storm 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1058 Detaljreguleringsplan for Gamle Rødsvei 1	**Formål/Hensynssone:** 140 - Frisiktsone 140 - Frisiktsone 140 - Frisiktsone 220 - Gul sone T-1442 220 - Gul sone T-1442 210 - Rød sone T-1442 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse 1550 - Renovasjonsanlegg 1610 - Lekeplass 2010 - Veg 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)	**Godkjent/vedtatt:** september 11, 2014
Reguleringsbestemmelser: Reg.best._-_1058_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Onstad Jørgen

Rødsstien 8

1622 Gressvik

Adresse:	Rødsstien 8 (H - 1 - 1)	**Dato:**	13.05.2025
Bygningsnr:	300588393	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	52 / 16 / 0 / 7	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Stian Andre Stensrud
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	34592
Tilsyn:	Utført 19.08.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BLOCK WATNE AS
Ohnstad, Øivind
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2015/19462-15-239921/2017-JOHB	52/16	20.11.2017

Rødsstien 2 - 4 - 6 - 8, Onsøy - Ferdigattest for fire boliger i rekke - Tilth: Block Watne as

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1797/17

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 14/11-2017 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Rødsstien 2 - 8
Gnr. 52 Bnr. 16 Fnr.

Arbeidets art: 4 boliger i rekke

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

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:

Kopi til interne mottakere:
Jan Olav Berge Vann og avløp



B	REV. BYA BK3	20.11.2015	P.BL.	J.S.
A	REV. BK6	05.11.2015	P.B.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: SITUASJONSKART

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT
20.10.2015	P.BL.	J.S.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: RØDSBERGET - RØDSSTIEN

PROSJEKTNAVN: RØDSBERGET

G.NR./B.NR: /

HUSTYPE:

PROSJEKTNUMMER: 1047601

MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:500 A3

ARKITEKT:

TEGN. NR: 001

REVISJON: A

Block Watne

PB 1617 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

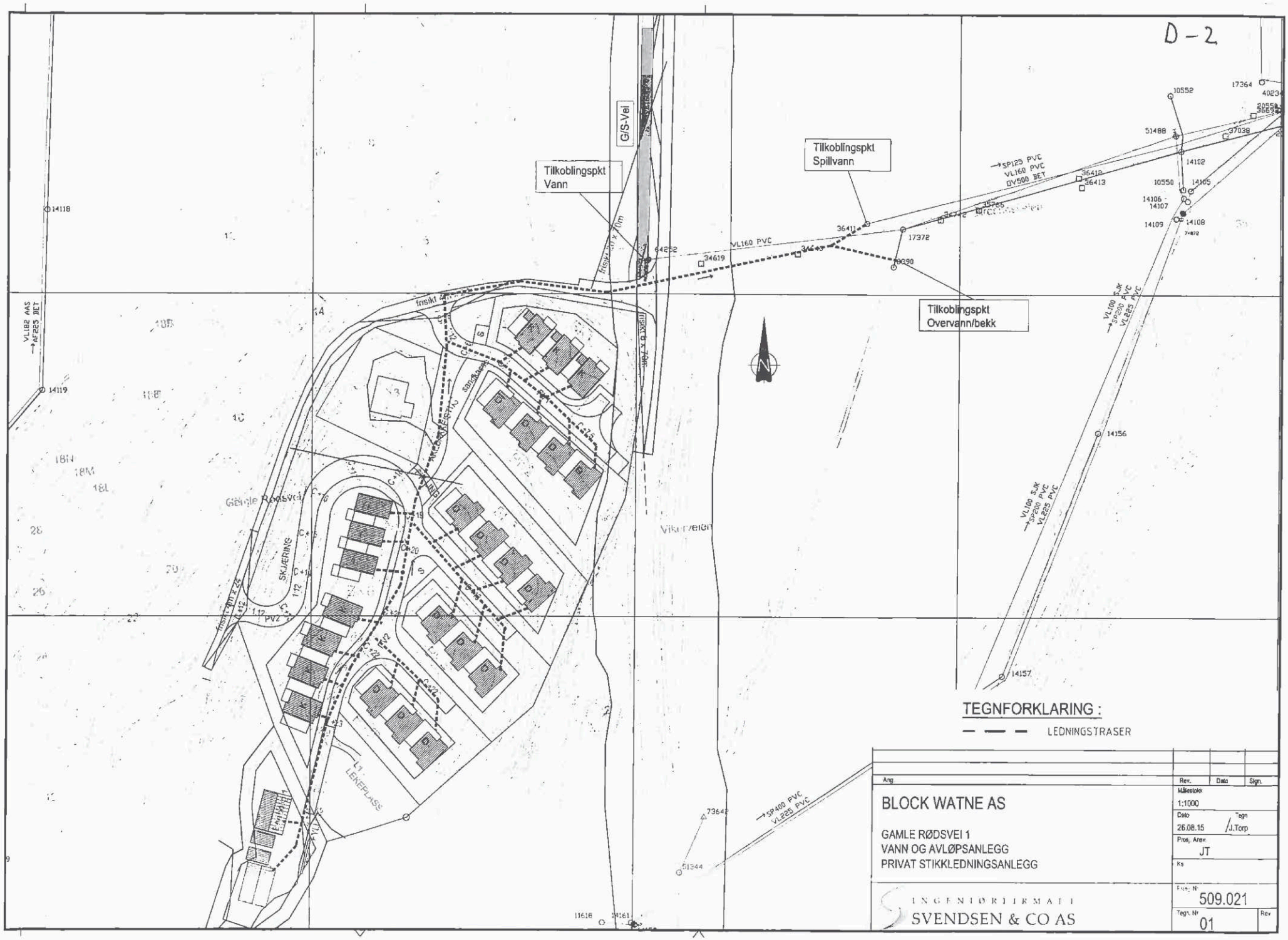
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

N V Ø S

MÅLSETTING AV BYGG ER INKL. UTVENDIG KLEDNING

D-1

D-2

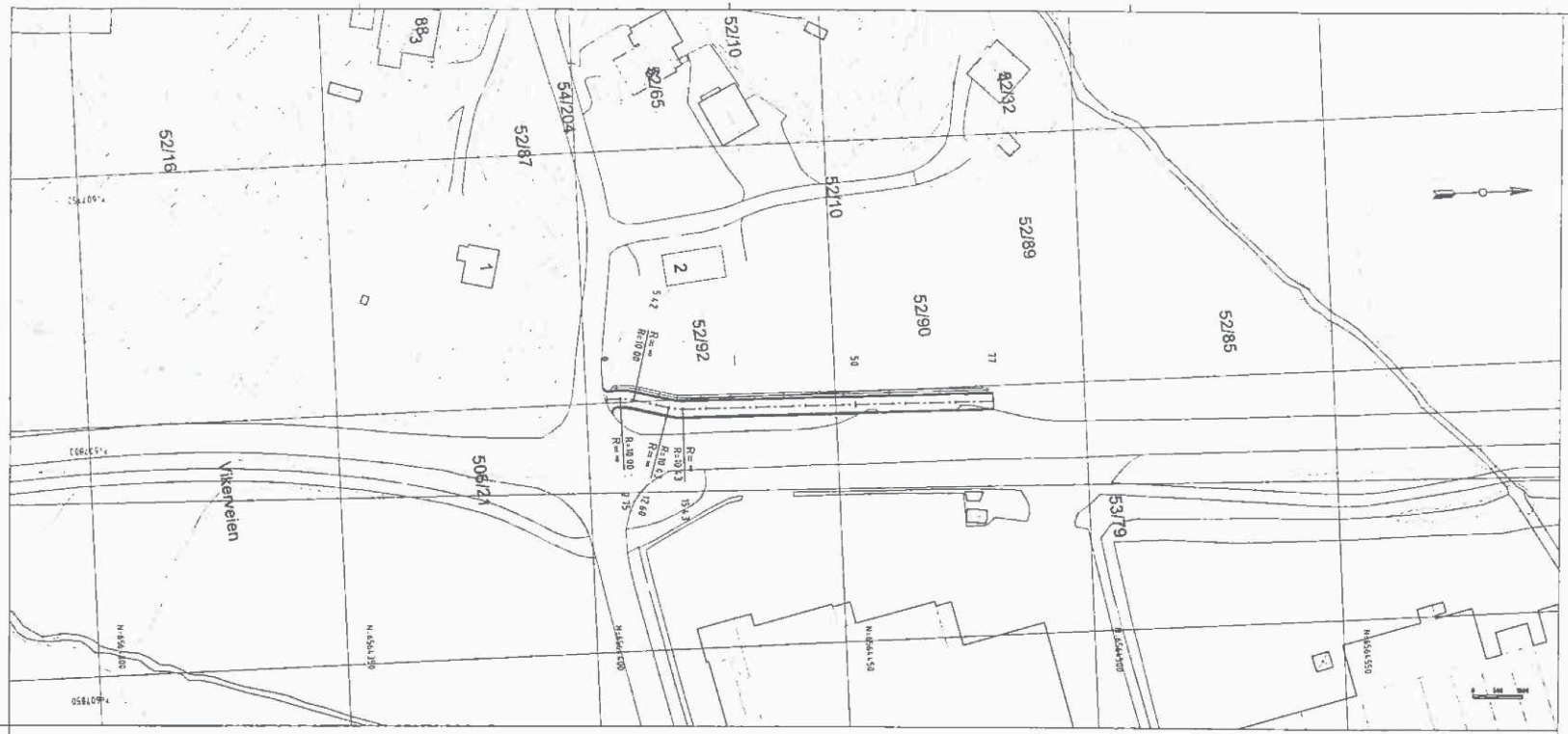


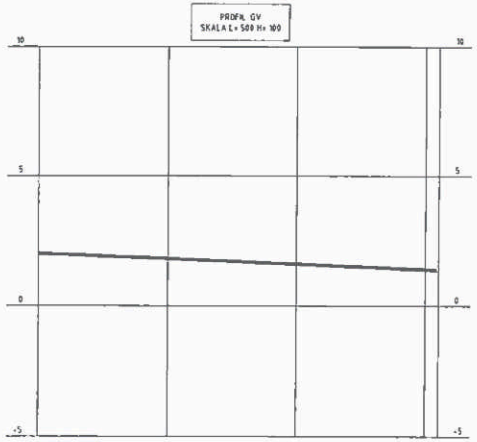
TEGNFORKLARING :

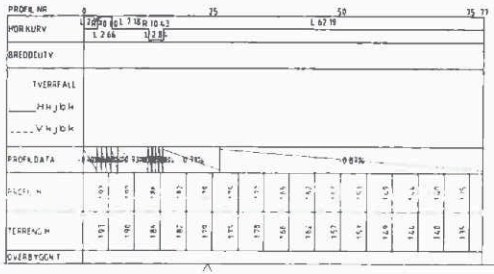
— — — LEDNINGSTRASER

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
BLOCK WATNE AS	Målestokk 1:1000		
GAMLE RØDSVEI 1 VANN OG AVLØPSANLEGG PRIVAT STIKKLEDNINGSANLEGG	Dato 26.08.15	Tegn J.Torp	
	Proj. Ansv JT		
	Ks		
INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS	Proj. Nr 509.021		
	Tegn. Nr 01		Rev

D-3







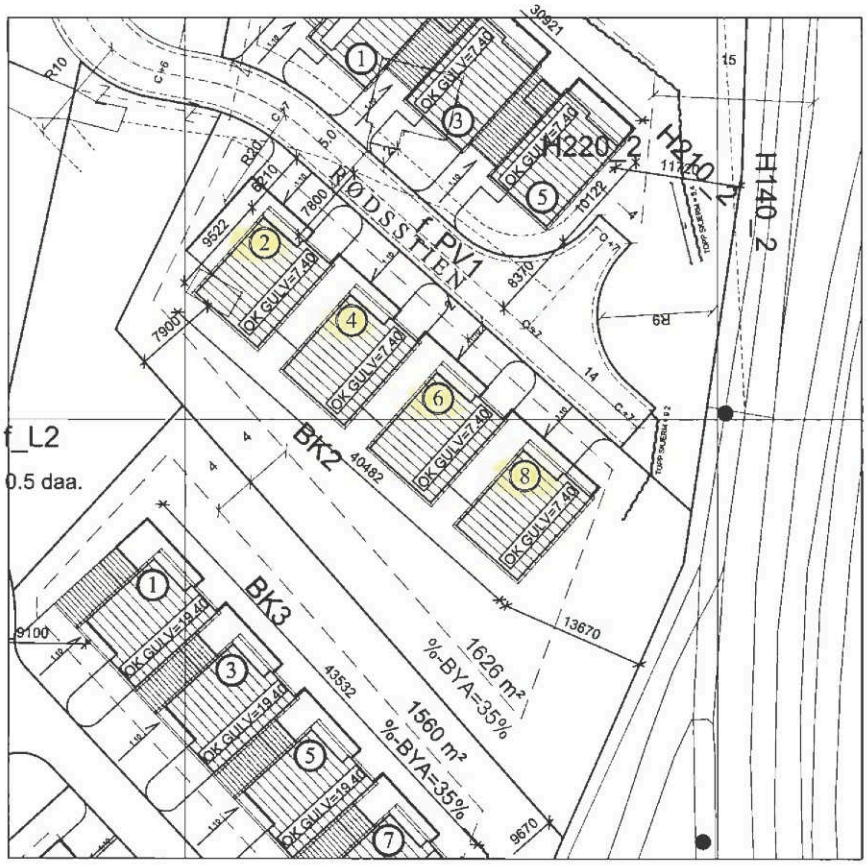
G/S - vei

BLOCK WATNE

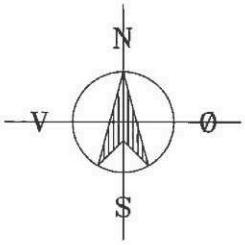
GAMLE RØDSVEI
PLAN OG PROFIL

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

509.021
C1



MÅLSETTING AV BYGG ER INKL. UTVENDIG KLEDNING

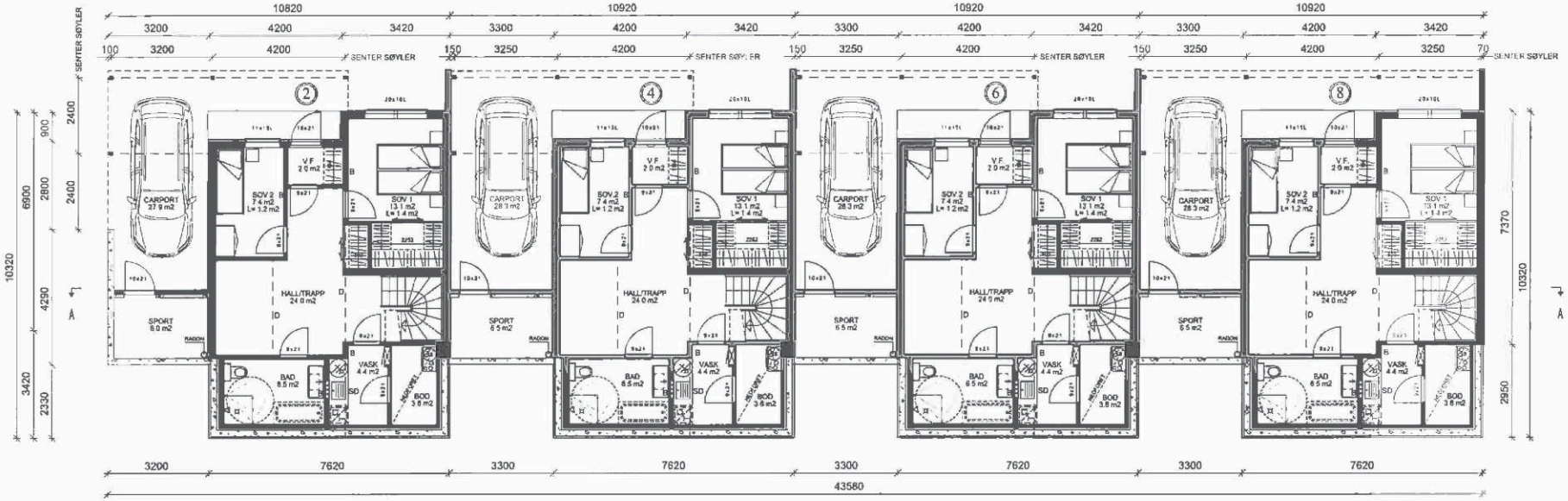


TEGNINGSNAVN: SITUASJONSKART		DATO:	TEGNET AV	KONTROLLERT
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		10.07.2015	P.BL.	J.S.
BYGGEPLASS: RØDSSTIEN 2-4-6-8		GNR./BNR: /		
PROSJEKTNAVN: RØDSBERGET BK2		HUSTYPE: DALEN		
Block Watne PB 1617 VIKA - 0123 OSLO - TLF 2324600	PROSJEKTNUMMER: 1047603	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:500		A4
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR: 001		REVISJON

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

E-1

E-2



U. ETASJE

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

	Leilighet 2,4,6,8		
	BRA Bygning	BRA Boenhet	P-Rom
KJELLER/U ETG	402 2 m2	64 8 m2	80.7 m2
1 ETG	269 5 m2	66 6 m2	86 8 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	671 7 m2	131 4 m2	127 3 m2
BYA =	470 0 m2		

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER



BYGGEMELDINGSTEGNINGER
I TILLEGG TIL HOVEDMAL FR KONSTRUKSJONSMÅL, INN EKSKLUSIV UTFØRING KLEDNING ETC

B	REV.	13.11.2015	P.B.	J.S
A	REV. BAD	28.10.2015	K.K.	J.S
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av:	Kontrollert.

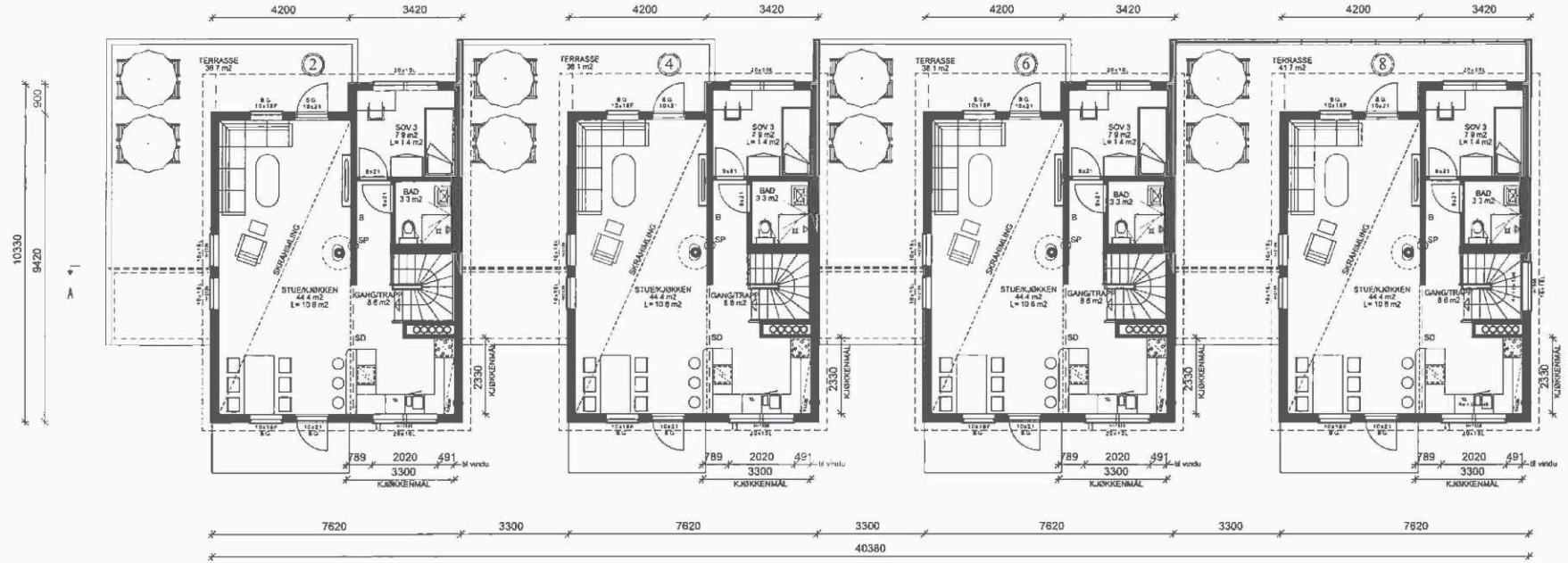
TEGNINGSNAVN	PLAN U.ETG	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS	10.07.2015	P.BL.	J.S.
BYGGEPLASS	RØDSSTIEN 2-4-6-8	GNR/B NR	/	
PROSJEKTNAVN	RØDSBERGET BK2	HUSTYPE	DALEN	

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF.2324600

PROSJEKTNUMMER	1047603	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	1:100 A2
ARKITEKT	BLOCK WATNE AS	TEGN NR.	100
		REVISJON	B

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

E-3



1. ETASJE

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

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

	Leilighet 2,4,6,8		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
KJELLER/U ETG	402.2 m2	64.8 m2	60.7 m2
1 ETG	269.5 m2	66.6 m2	66.6 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	671.7 m2	131.4 m2	127.3 m2
BYA =	470.0 m2		

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER



BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL FR KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS EKSKLUSIV UTTØRING, KLEDNING I.H.

A	REV. BAD	28.10.2015	K.K.	J.S.
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert.

TEGNINGSNAVN: PLAN 1.ETASJE
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: RØDSSTIEN 2-4-6-8
PROSJEKTNAVN: RØDSBERGET BK2

DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
10.07.2015	P.BL.	J.S.

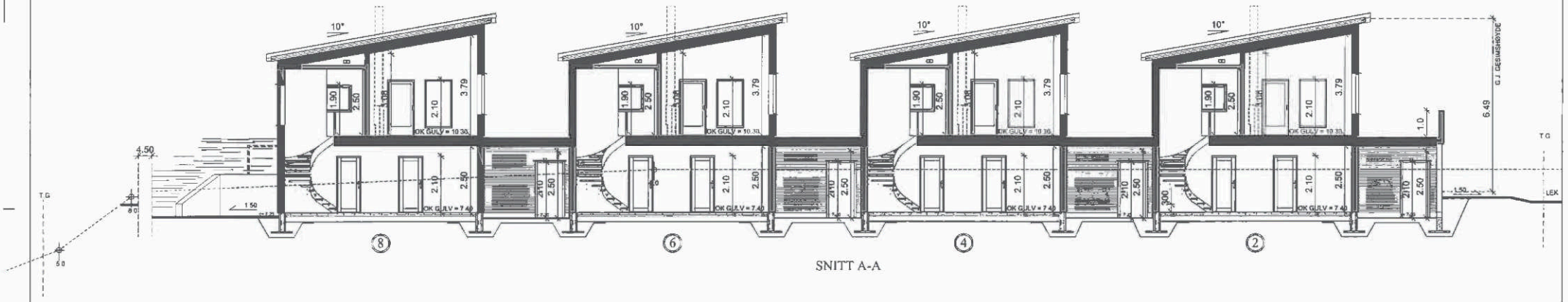
GNR/BNR: /
HUSTYPE: DALEN

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF 2324600

PROSJEKTNUMMER: 1047603
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A2
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN NR.: 101
REVISJON: A

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

E-4



SNITT A-A

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	REV. BAD	28.10.2015	K.K.	J.S.
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert

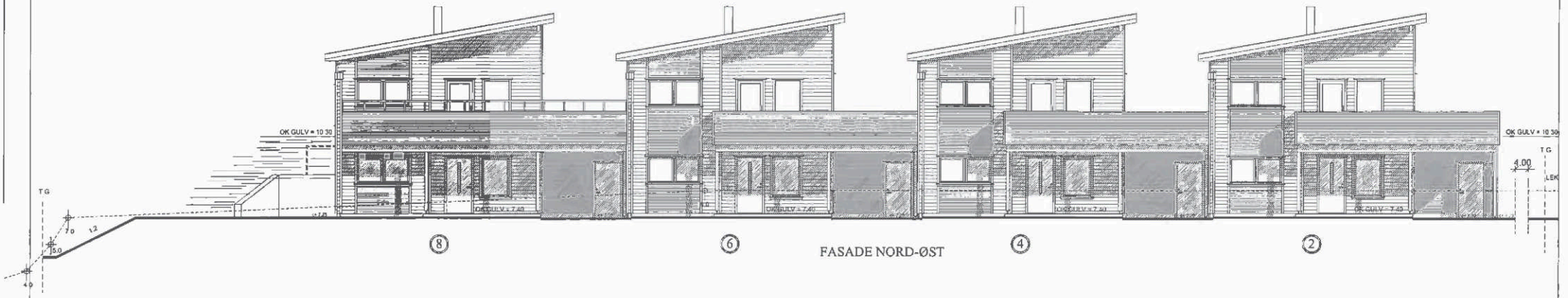
TEGNINGSNAVN	SNITT	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS	10.07.2015	P.BL.	J.S.
BYGGEPLASS	RØDSSTIEN 2-4-6-8	GNR./BNR.	/	
PROSJEKTNAVN	RØDSBERGET BK2	HUSTYPE	DALEN	

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF.2324600

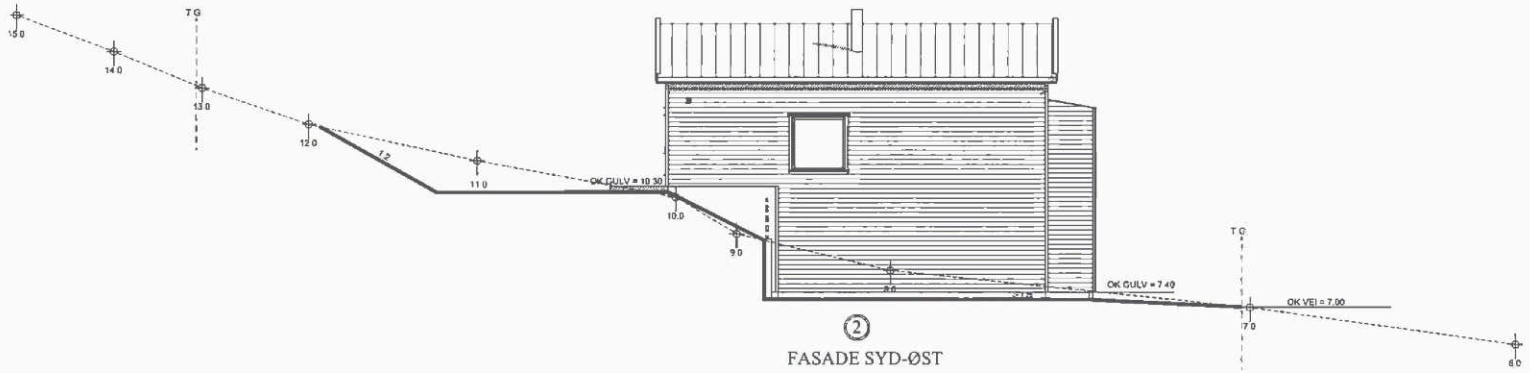
PROSJEKTNUMMER	1047603	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	1:100 A2
ARKITEKT	BLOCK WATNE AS	TEGN NR.	102
		REVISJON	A

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

E-5



FASADE NORD-ØST



FASADE SYD-ØST

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	REV. BAD	28.10.2015	K.K	J.S
Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert

TEGNINGSNAVN: FASADER
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: RØDSSTIEN 2-4-6-8
PROSJEKTNAVN: RØDSBERGET BK2

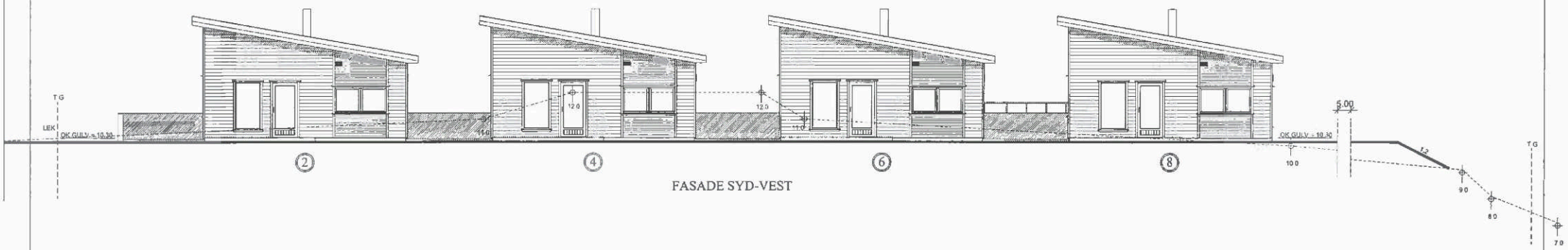
DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
10.07.2015	P.BL.	J.S.

GNR/B NR.: /
HUSTYPE: DALEN
PROSJEKTNUMMER: 1047603
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A2
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN NR.: 103
REVISJON: A

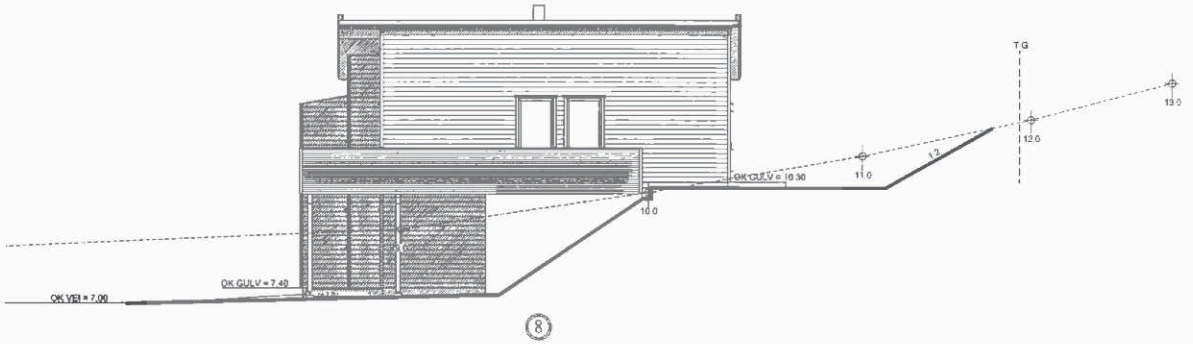
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF.2324600

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

E-6



FASADE SYD-VEST



FASADE NORD-VEST

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A.	REV. BAD	28.10.2015	K.K.	J.S.
Rev.	Beskrivelse.	Dato	Tegnet av:	Kontrollert
TEGNINGSNAVN:	FASADER	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	10.07.2015	P.BL.	J.S.
BYGGEPLASS:	RØDSSTIEN 2-4-6-8	GNR/BNR:	/	
PROSJEKTNAVN:	RØDSBERGET BK2	HUSTYPE:	DALEN	
Block Watne PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF 2324600	PROSJEKTNUMMER: 1047603	MÅLESTOKK/STØRRELSE:	1.100	A2
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN NR: 104	REVISJON: A	

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

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsstien 8, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/7

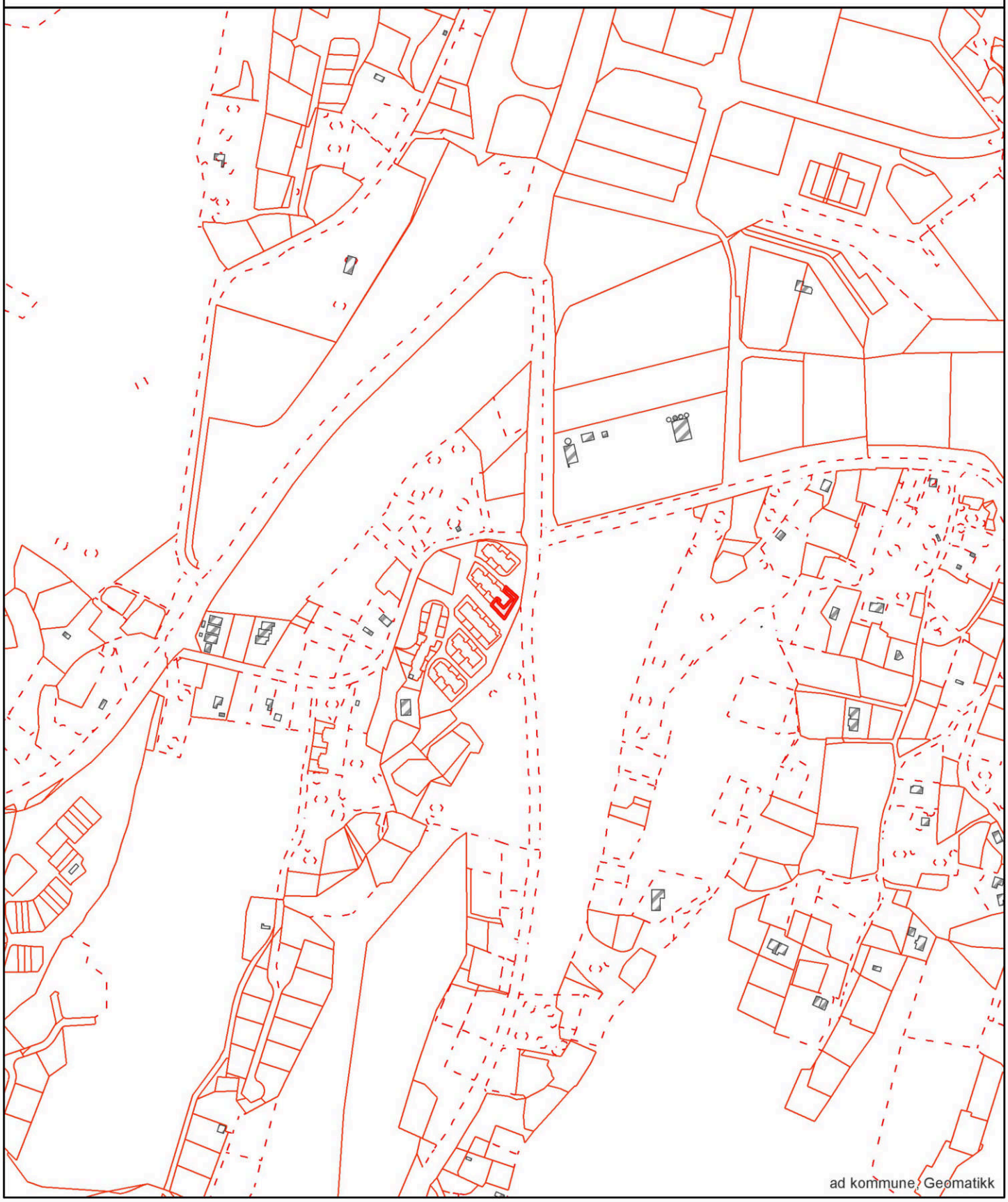
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-08

N

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

Planident:
Plannavn:

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 8.5.2025

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

Eiendomsrapport for 52 / 16 / 0 / 7

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

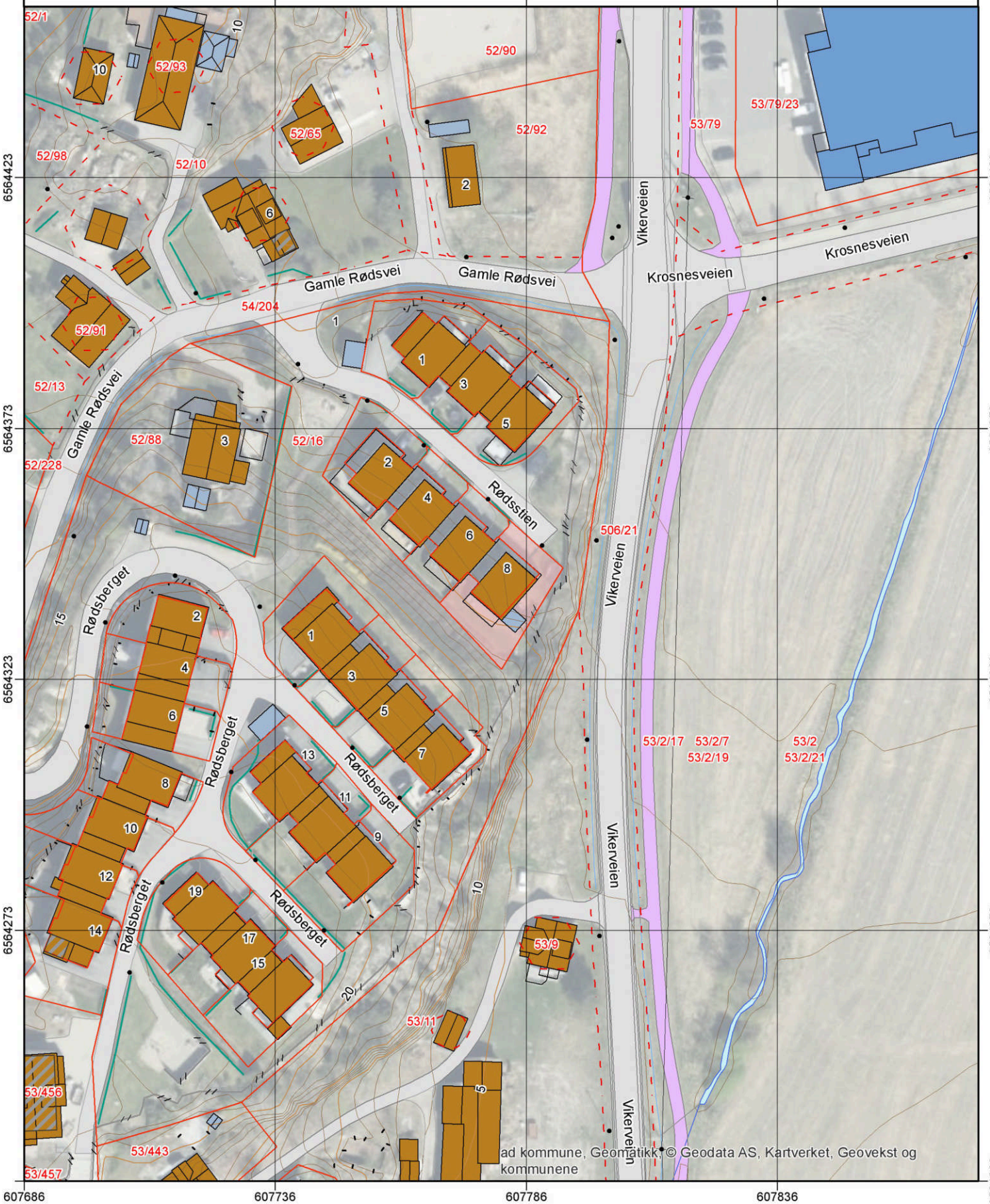
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsstien 8, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/7

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-08

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grunnkart

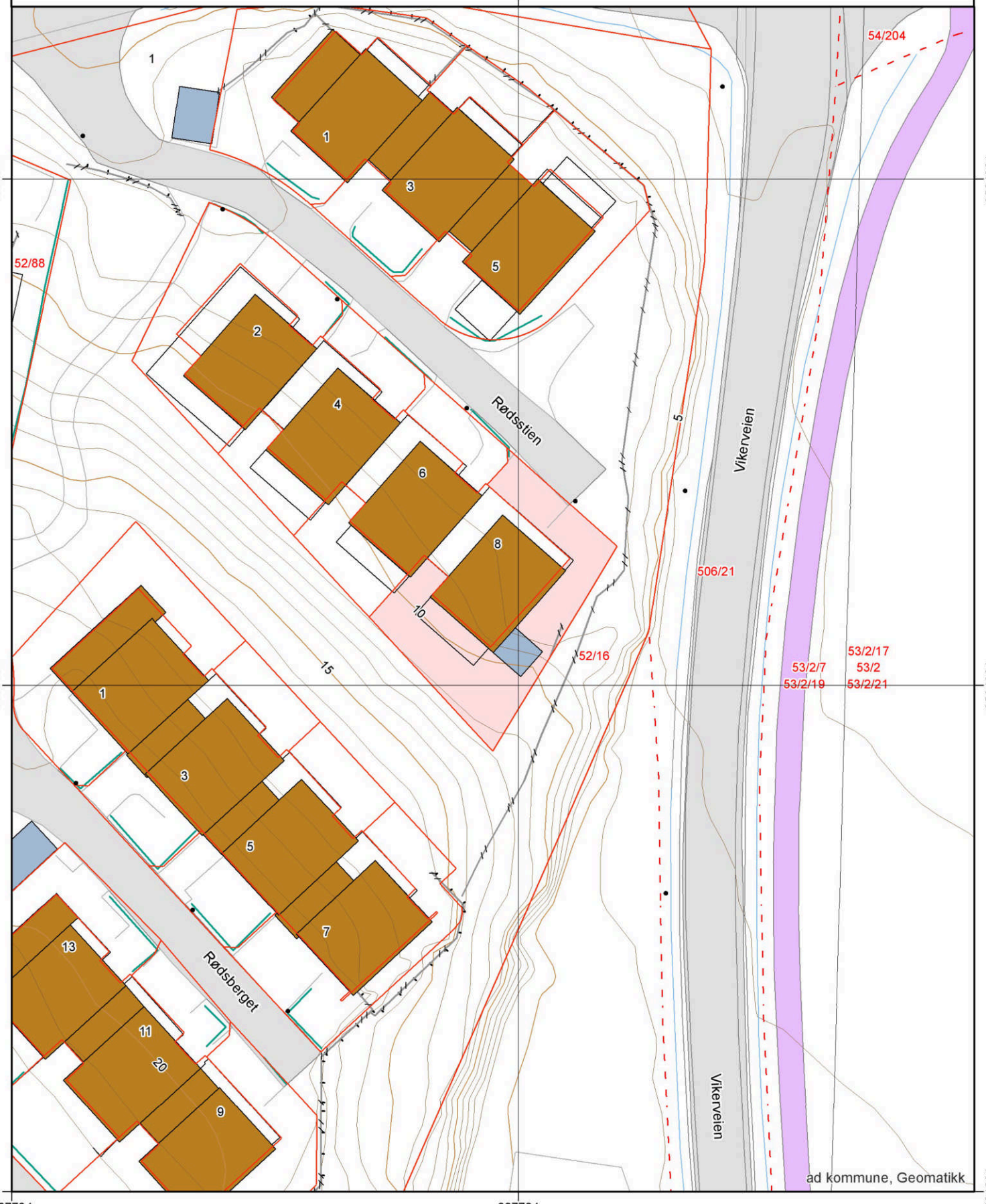
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsstien 8, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/7

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-08

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsstien 8, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/7

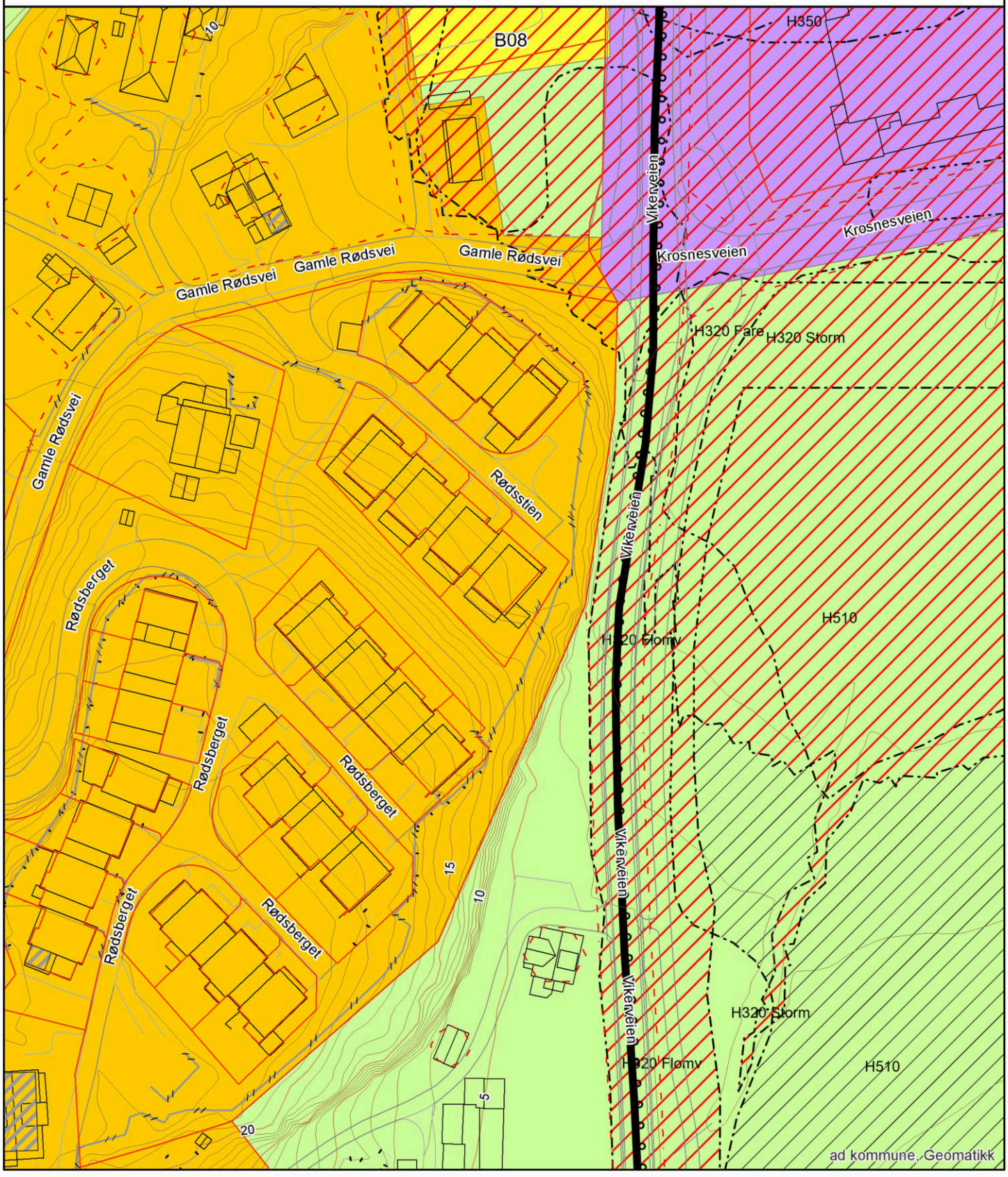
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-08

N

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.



Oversiktskart

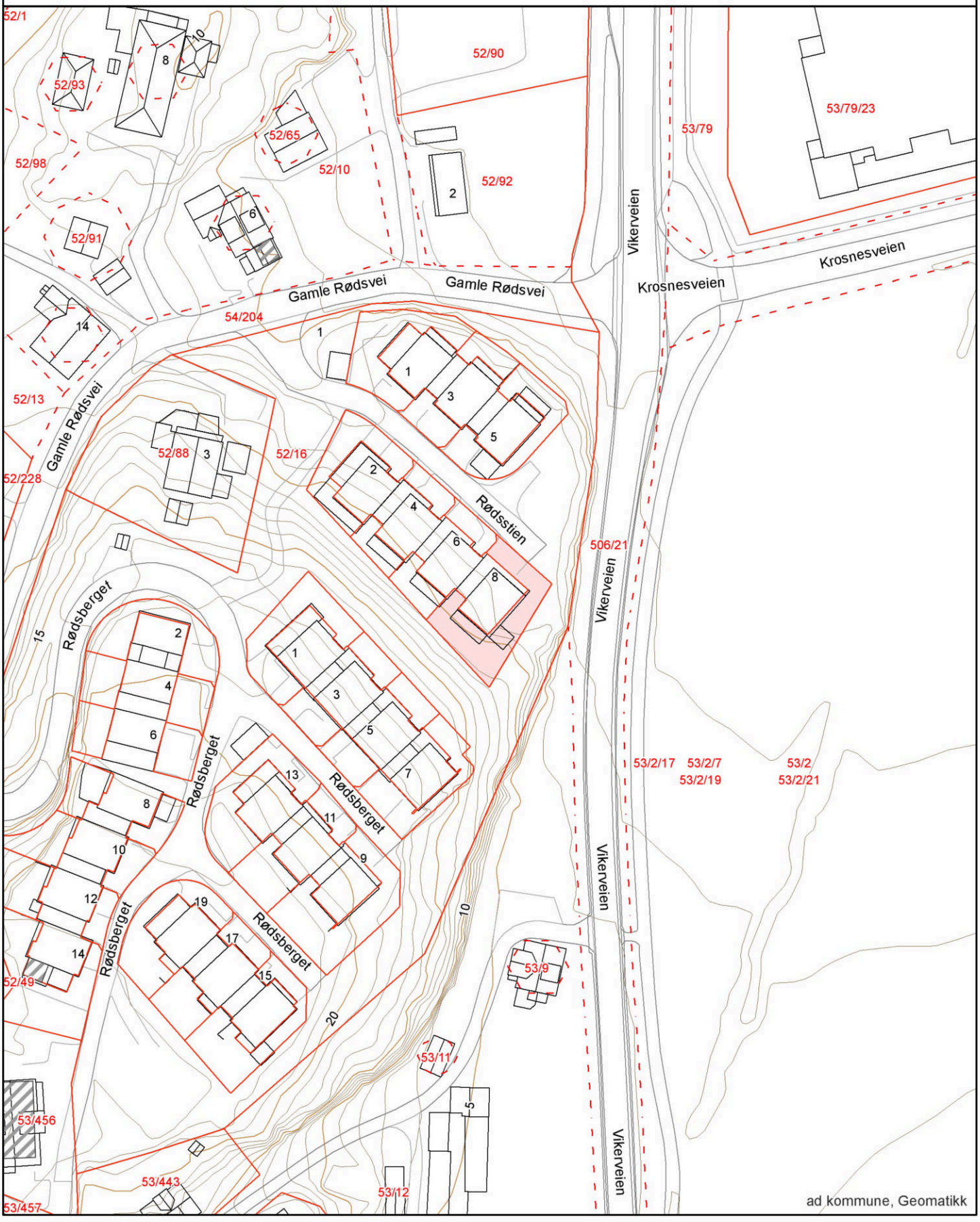
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsstien 8, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/7

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-08

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsstien 8, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/7

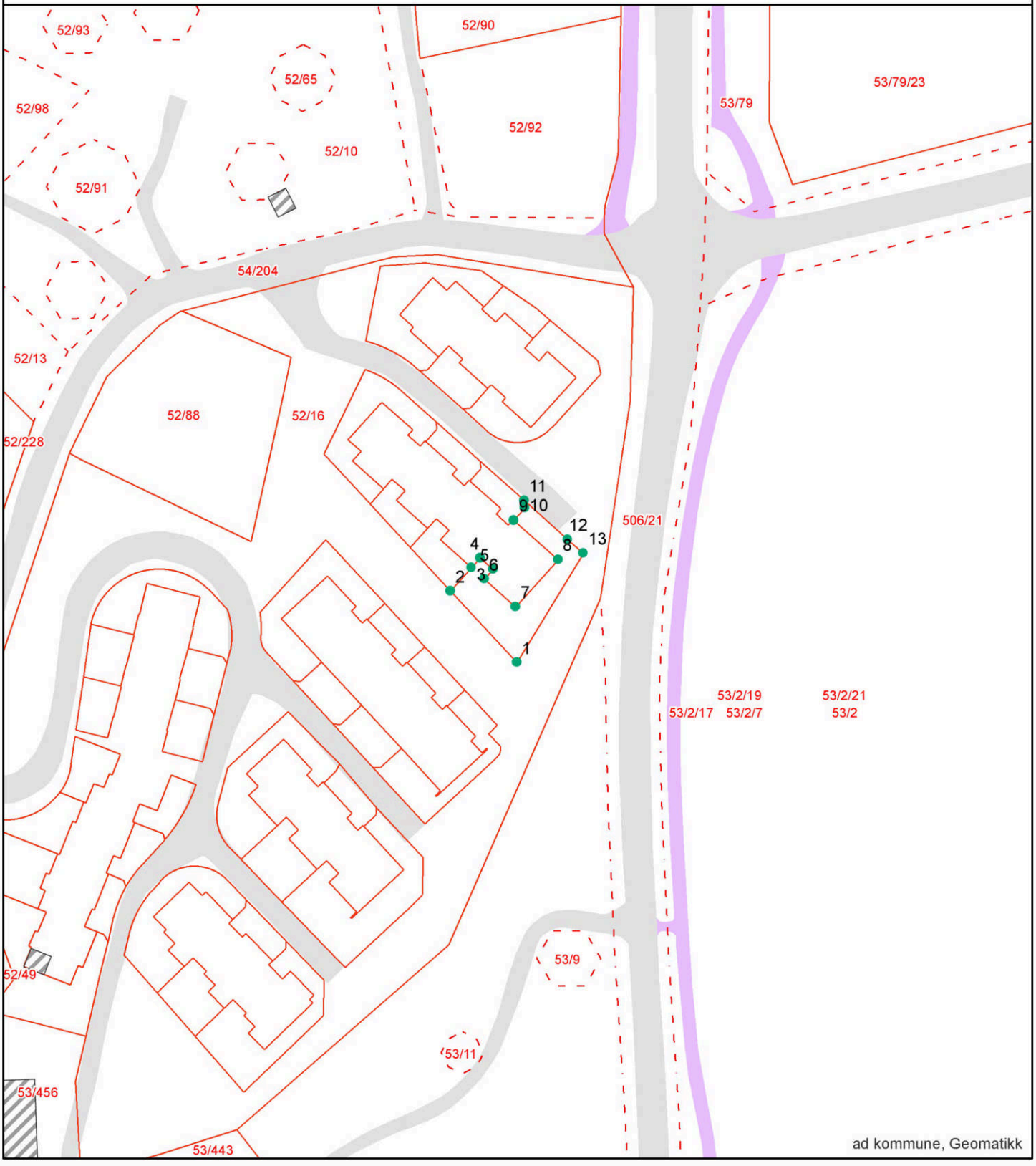
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-08

N

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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564324.57644	607781.402336	Ikke spesifisert	18.03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564337.82391	607769.178276	Ikke spesifisert	5.82	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564342.1484	607773.063109	Ikke spesifisert	2.38	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564343.92632	607774.638791	Ikke spesifisert	3.2	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564341.80368	607777.028038	Ikke spesifisert	2.39	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6564340.02487	607775.442401	Ikke spesifisert	7.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564334.88401	607781.19484	Ikke spesifisert	11.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6564343.61711	607789.007092	Ikke spesifisert	10.93	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6564350.89056	607780.864508	Ikke spesifisert	3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6564353.12788	607782.860362	Ikke spesifisert	1.42	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6564354.54677	607782.792549	Ikke spesifisert	10.82	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6564347.33581	607790.849214	Ikke spesifisert	3.81	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6564344.80205	607793.687001	Ikke spesifisert	23.67	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-52/16/0/7

Bruksnavn		Beregnet areal	231.8
Etablert dato	14.06.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
IDA MERETHE ONSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JØRGEN ONSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		231.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300588393	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300588393: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	131.4
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	131.4
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.02.2016	03.11.2016
IG - Igangsettingstillatelse	16.08.2016	03.11.2016
MB - Midlertidig brukstillatelse	16.10.2017	26.10.2017
FA - Ferdigattest	20.11.2017	28.11.2017

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	131.4	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	66.6	0.0	66.6	0.0
H01	0	64.8	0.0	64.8	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rødsstien	8		1622 GRESSVIK

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/støttemurer kan oppføres utenfor byggegrensen.
4) Det tillates oppføring av pumpestasjoner og lignende innenfor byggeområdene. Tiltakene skal ikke medregnes i % BYA.
5) Alle boligenheter skal ha privat uteplass med minst 15m2 oppholdsareal med støy under L_{DEN}=55 dB.

§ 2.5 Miljø, (pbl § 12-7. nr. 3)

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

§ 2.6 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

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

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

Ved boligbebyggelse avsettes minst 30 m^2 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 formålsgrense 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 formålsgrense.
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.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsstien 8, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/16/0/7

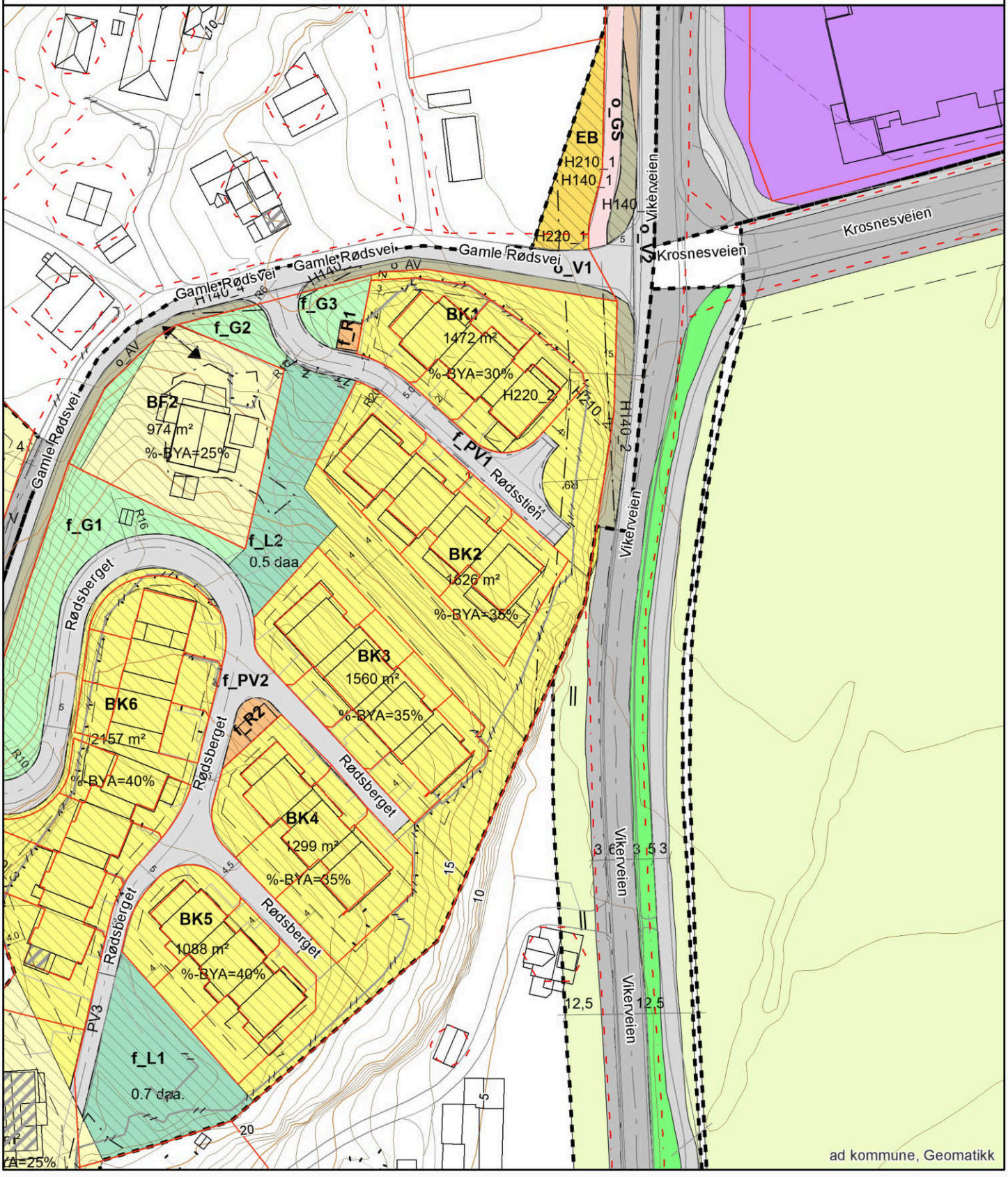
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-08

N

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.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Forslag	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse	1001		111111	222 333 4	5 555 555 5
Fritidsbebyggelse	1111		111111	222 333 444	5 555 5
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	1112		111112	222 333 44	5 555 5
Boligbebyggelse, blokk- og lamellbebyggelse	1113		111113	222 333 45	5 555 5
Boligbebyggelse, kollektivbebyggelse	1114				
Fritidsbebyggelse for helg, ferie/reisetrafikk	1119				
Fritidsbebyggelse	1120		111114	222 333 555	5 555 555
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121		111141	222 111 114	5 555 55
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		111142	222 333 555	5 555 555
Fritidsbebyggelse-blokk	1123				
Hytteanlegg	1124				
Bolig/næringsbebyggelse	1130	Næringsområde	111900	222 333 5	5 555 55
Forretningsbygg	1131	Forretninger	111977	222 333 555	5 555 5
Offentlig eller privat tjenesteyting	1140	Tjenesteyting	111900	222 333 555	5 555 555
Barnehage	1141	Barnehage			
Undervisning	1142	Undervisning			
Institusjon	1143	Institusjon			
Helsetjeneste/-virksomhet	1144	Helsetjeneste/-virksomhet			
Forsamlingslokale	1145	Forsamlingslokale			
Kirke	1146	Kirke			
Kirkegård	1147	Kirkegård			
Idrettsanlegg	1150	Idrettsanlegg	111900	222 333 555	5 555 555
Motorsportanlegg	1151	Motorsportanlegg			
Skytebane	1152	Skytebane			
Golfbane	1153	Golfbane			
Ridesenter/anlegg	1154	Ridesenter/anlegg	111900	222 333 555	5 555 555
Skiheis	1155	Skiheis			
Alpinanlegg	1156	Alpinanlegg			
Akebane	1157	Akebane			
Skytebane for leirdueskyting	1158	Skytebane for leirdueskyting			
Motorbane	1159	Motorbane			
Annen idrettsplass	1160	Annen idrettsplass			
Badeplass	1161	Badeplass	111977	222 333 555	5 555 555
Småbåthavn	1162	Småbåthavn			
Campingplass	1163	Campingplass			
Utfartsparkering	1164	Utfartsparkering			
Anlegg for motorisert ferdsel	1165	Anlegg for motorisert ferdsel			
Anlegg for luftfart	1166	Anlegg for luftfart			
Annen idrettsbygning	1167	Annen idrettsbygning			
Kulturbygning	1180	Kulturbygning			
Kulturminne	1181	Kulturminne			
Kulturmiljø	1182	Kulturmiljø			
Parkanlegg	1183	Parkanlegg			
Turveganlegg	1184	Turveganlegg			
Grønnstruktur	1185	Grønnstruktur			
Gravplass	1186	Gravplass			
Kirkegård	1187	Kirkegård			
Annen vernet bebyggelse og anlegg	1188	Annen vernet bebyggelse og anlegg			
Bebyggelse og anlegg for annen spesifisert bruk	1190	Bebyggelse og anlegg for annen spesifisert bruk	111900	222 333 555	5 555 555
Anleggsområde	1191		111911	222 333 5	5 555 5
Anleggsområde	1192		111912	222 333 55	5 555 55
Anleggsområde	1193		111913	222 333 555	5 555 555
Anleggsområde	1194		111914	222 333 5555	5 555 5555
Anleggsområde	1195		111915	222 333 55555	5 555 55555
Anleggsområde	1196		111916	222 333 555555	5 555 555555
Anleggsområde	1197		111917	222 333 5555555	5 555 5555555
Anleggsområde	1198		111918	222 333 55555555	5 555 55555555
Anleggsområde	1199		111919	222 333 555555555	5 555 555555555

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tiltak	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2000				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (annen)	2001		999999	333 333 333	5 555 555
Veg	2010	Veg	222222	333 333 333	5 555 555
Hjørneveg	2011	Hjørneveg			
Firkløy	2012	Firkløy	777777	333 333 333	5 555 555 5
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	9 999 999	444 222 111	5 5 5 5 5
Gang- sykkelveg	2015	Gang-sykkelveg			
Gang-/sykkelgjerde	2016	Gang-/sykkelgjerde			
Gatelys mast	2017	Gatelysmast			
Annen skjermet - trafikkert anlegg	2018	Annen skjermet	999999	333 333 333	5 555 555
Annen skjermet - gangfelt	2019		999999	333 333 333	5 555 555 5
Annen skjermet ubygd arealbruk	2020	Annet	111900	333 333 333	5 555 555 555
Trase for jernbane	2021	Jernbane			
Trase for sporveg/trikkebane	2022	Sporveg			
Trase for T-bane	2023	T-bane			
Stasjon for jernbane	2024	Stasjon for jernbane			
Holdeplass jernbane	2025	Holdeplass			
Lokalbanetrase	2026	Lokalbanetrase			
Trikkens togstoppested	2027	Trikkens togst.			
Annen banegrunn - skjermet anlegg	2028	Annen banegrunn			
Annen banegrunn - gangfelt	2029		999999	333 333 333	5 555 555
Luftfelt	2030	Luftfelt	999999	333 333 333	5 555 555
Luftfelt - helikopterfelt	2031				
Luftfelt - forbudsområde	2032	Luftfelt forbudsområde			
Luftfelt - begrenset bruksområde/sone	2033	Luftfelt begrenset bruk			
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2035	Havn	999111	333 333 333	5 555 55
Kai	2036	Kai			
Havnebasseng	2037	Havnebasseng			
Havnelager	2038	Havnelager			
Farsled for sjøfart	2039	Farsled for sjøfart	777111	333 333 333	5 555 55 5
Farled for sjøfart	2040	Farled for sjøfart	111900	333 333 333	5 555 55 55
Trase for vannbåren sjøfart (rekreasjonsport)	2041	Rekreasjonsport			
Fiskeriinteresser	2042	Fiskeriinteresser			
Undervisning	2043	Undervisning			
Undervisning	2044	Undervisning			
Undervisning	2045	Undervisning			
Undervisning	2046	Undervisning			
Fiskeriinteresser	2047	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2048	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2049	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2050	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2051	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2052	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2053	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2054	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2055	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2056	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2057	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2058	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2059	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2060	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2061	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2062	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2063	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2064	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2065	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2066	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2067	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2068	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2069	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2070	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2071	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2072	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2073	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2074	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2075	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2076	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2077	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2078	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2079	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2080	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2081	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2082	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2083	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2084	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2085	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2086	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2087	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2088	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2089	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2090	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2091	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2092	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2093	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2094	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2095	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2096	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2097	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2098	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2099	Fiskeriinteresser			

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	3000				
Grønnstruktur	3001		999999	555 555 555	5 555 555 5
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Badestrand - sandstrand	3041	Badestrand			
Park	3050	Park			
Hagebruksområde	3060	Hagebruksområde			
Grønnstruktur (arealbruksnivå)	3061		999999	555 555 555	5 555 555 5
			999999	555 555 555	5 555 555 5
Ugått grønnstruktur, kvalitet med særlig verdi (kvalitetsnivå)	3062		999999	555 555 555	5 555 555 5
			999999	555 555 555	5 555 555 5

FORSVARET

4. Forsvaret	4000				
Forsvaret	4001	Forsvaret	222 333	333 333 333	5 555 55
Ulike typer militære formål	4110	Militært formål			
Skytefeltbestemmelsesområde	4120	Skytefeltbestemmelsesområde			
Flyplassområde	4130	Flyplassområde			
Sivil-militær formål	4140		222 333	333 333 333	5 555 55
			222 333	333 333 333	5 555 55
Ugått militært formål, kvalitet med særlig verdi (kvalitetsnivå)	4150		222 333	333 333 333	5 555 55
			222 333	333 333 333	5 555 55

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	5000				
Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	333 444	333 333 333	5 555 555 5
LNFR-område med særlige krav til landskap og estetikk (gjelder også for landskapsvernområde) samt vil gjelden reindriftsinteresser	5100				
Landbruksområde	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Utmarksbeite	5113	Utmarksbeite	333 555	333 333 333	5 555 555 5
Gartneri	5114	Gartneri			
Fiskeoppdrag	5115	Fiskeoppdrag			
Naturområde	5116	Naturområde	333 555	333 333 333	5 555 555 5
Friluftsområde	5118	Friluftsområde			
Reindriftsområde	5119	Reindrift			
LNFR-område med særlige krav til landskap og estetikk (gjelder også for landskapsvernområde)	5120	LNFR-område for landskap	333 555	333 333 333	5 555 555 5
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5210				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5220				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5230				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5240				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5250				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5260				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5270				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5280				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5290				

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	6000				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001				
Ferdsel	6100		111777	333 333 333	5 555 555
Farled	6110	Farled	999	333 333 333	5 555 555
Bøyerute	6111	Bøyerute			
Seilingsrute - sjø	6112	Seilingsrute - sjø			
Seilingsleia	6113	Seilingsleia			
Bøyerute	6114	Bøyerute			
Trafikkskille	6115	Trafikkskille	333977	333 333 333	5 555 555 5
Trafikkskille	6116	Trafikkskille	333977	333 333 333	5 555 555 5
Anker- og forankringsområde	6120	Anker- og forankringsområde	333977	333 333 333	5 555 555 5
Ankerfelt	6121	Ankerfelt	777777	333 333 333	5 555 555
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag	6130				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag	6131	Ferdselsforbud	333977	333 333 333	5 555 555 5
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag	6132				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6133				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag	6134				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag	6135				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6136				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6137				
Militærområde	6150	Militærområde	333222	333 333 333	5 555 555
Seilingsrute	6160	Seilingsrute	333222	333 333 333	5 555 555
Seilingsrute	6161		333222	333 333 333	5 555 555
Kontrollert område - sjø og vassdrag som ikke er tilknyttet strandsone	6170		333222	333 333 333	5 555 555
Kontrollert område - sjø og vassdrag, kun når ikke tilknyttet strandsone (kan angis i kombinasjon med annen angitt virksomhet)	6171		333222	333 333 333	5 555 555
Kontrollert område - sjø og vassdrag, kun når ikke tilknyttet strandsone	6172		333222	333 333 333	5 555 555

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesymbol / retningsvinkel	Avgrensning
Hensynssone	(100)		FFF000. Mørk rød skrift. Vridd 45 grader. Kvalitet A. Kjeglefaktor. 0,3 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(110)	H110	
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(120)	H120	999900 Lavet. Vridd 090 grader. kvalitet B. Kjeglefaktor. 0,15 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(130)	H130	
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(140)	H140	999900 Lavet. Vridd 090 grader. kvalitet B. Kjeglefaktor. 0,15 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(150)	H150	999900 Lavet. Vridd 090 grader. kvalitet B. Kjeglefaktor. 0,15 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(160)	H160	999900 Lavet. Vridd 090200 grader. kvalitet B. Kjeglefaktor. 0,15 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(170)	H170	999900. Lavet. Vridd 180 grader. kvalitet B. Kjeglefaktor. 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(180)	H180	

Planområde for reguleringsplaner under arbeid

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Skjæringsvinkel	Avstand mellom skrifter	Maksimal skriftstørrelse	Flatesymbol, retningsvinkel	Avgrensning
Hjelpelinjeområde/Sikt	0	0,5	0,5		Flatesymbol: Stiplet linje. Kvalitet A. Linjebredde 0,1 mm. Flatens avgrensning: Ingen.

Linjeobjekttype	Skjæringsvinkel	Avstand mellom skrifter	Maksimal skriftstørrelse	Symbol	Farge	Referanser
Hjelpelinje		1,0	0,5	2,0		RGB 0 0 0
Hjelpelinjeområde		0,35				RGB 0 0 0
Hjelpelinjeområde,						
Hjelpelinjeområde,						
Hjelpelinjeområde/Sikt,						
Hjelpelinjeområde/Sikt,						
Hjelpelinjeområde/grense,						
Hjelpelinjeområde/grense,						
Hjelpelinjeområde,						
Hjelpelinjeområde/grense,		0,5	0,5	2,0		RGB 0 0 0
Hjelpelinje/Akse		0,25	0,5	1,0		RGB 0 0 0

Hjelpelinje/Akse JPLANLAG					
Hjelpelinje/grense	1200	0,25			RGB 0 0 0
Grunnboligområde med skråstilt grense	1206	0,35	0,5	1,0	RGB 0 0 0
Bygg, kulturminne, når ikke del av bygning	1210	1,0			RGB 0 0 0
Bygningsakse	1211	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Bygningsrest	1212	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Planlagt bebyggelse	1213	0,35			RGB 0 0 0
Bebyggelse som overgår i annen	1214	0,5			RGB 0 0 0
Angivelse av vernestatus	1251	0,15	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Angivelse av vernestatus	1252	0,15	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Angivelse av bevaringsstatus	1253	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Angivelse bevaring	1254	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Angivelse av bevaringsstatus	1255	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Angivelse vernestatus	1257	0,35	0,5		RGB 0 0 0
Angivelse vernestatus	1258	0,35			RGB 0 0 0
Vernegrense	1259				
Bru	1262	0,5	0,5	1,0	RGB 0 0 0
Tunnel	1264	0,5	1,0	1,0	RGB 0 0 0
Mole og molehode	1278	0,5			RGB 0 0 0
Strandlinje på	1280	1,0	0,5	2,0	RGB 102 102 102
Strandlinje utvalg	1281	1,0	0,5	2,0	RGB 102 102 102
Midtlinje vassdrag	1282	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Opplysninger, gjelder for kun for maksimalhøyder. Gjelder også for mellomliggende maksimalhøyder	1284	1,0	0,5	2,0	RGB 0 0 0

Kvalitetsflate JPLANLAG					
Høydepunkt/kote hjelpegrid	1277				RGB 0 0 0
Høydepunkt/kote	1281				RGB 0 0 0
Kvalitet	1282				RGB 0 0 0
Bruker	1283				RGB 0 0 0

PUNKTSYMBOL

Punktfeste	1278			RGB 0 0 0
Elvebredd for kote med bredde	1277			RGB 0 0 0
Kvalitet for kote	1272			RGB 0 0 0
Høydepunkt nødvendig	1274			RGB 0 0 0



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 18. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

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.

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 forslåtte møteleder 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%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Reidar Arntsen Rødsberget 2
Anne-Lill Onstad Rødsberget 15

Forslag til vedtak

Reidar Arntsen og Ann-Lill Onstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4177 Årsrapport og regnskap.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 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rino Olsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Henrik Simensen	Rødsberget 12
Styremedlem	Ida-Marie Arnesen	Rødsberget 5
Styremedlem	Jørgen Onstad	Rødsstien 8
Styremedlem	Ann-Kristin Strand	Rødsberget 14
Varamedlem	Rino Olsen	Rødsberget 10

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: rodsbergetbs@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rødsberget Boligsameie
Sameiet består av 24 seksjoner.
Rødsberget Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919221488, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
52 16

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Rødsberget Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid
[Her må rådgiver og styret vurdere om vesentlig forhold må angis til info for årsmøte eller legge dette bak i info om drift]

Tips til innhold:
Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 026 399,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune
Det er budsjettert 10 % på kommunale avgifter og ingen økning av eiendomsskatten.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rødsberget Boligsameie.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3 % grunnet generell lønns og prisvekst.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Rødsberget Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rødsberget Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 4. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	592 104	563 904	592 000	592 000
Andre inntekter		0	27	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**592 104**	**563 931**	**592 000**	**592 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 340	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-9 500	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 565	-65 800	-69 090	-72 679
Konsulenthonorar	6	-4 300	-4 100	-4 100	-4 500
Drift og vedlikehold	7	-123 447	-142 186	-209 000	-42 000
Forsikringer		-146 039	-133 905	-121 000	-160 643
Energi/fyring		-6 562	-6 404	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 746	-108 035	-123 558	-144 633
Andre driftskostnader	8	-37 559	-36 767	-39 700	-48 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-541 253**	**-512 785**	**-590 858**	**-497 865**
DRIFTSRESULTAT		**50 851**	**51 146**	**1 142**	**94 135**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	14 931	4 544	250	0
Finanskostnader	10	-4	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 927**	**4 544**	**250**	**0**
ÅRSRESULTAT		**65 778**	**55 690**	**1 392**	**94 135**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		65 778	55 690		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		47	0
Forskuddsbetalte kostnader		168 623	150 449
Driftskonto OBOS-banken		424 192	430 807
Sparekonto OBOS-banken		467 134	454 838
SUM OMLØPSMIDLER		**1 059 996**	**1 036 095**
SUM EIENDELER		**1 059 996**	**1 036 095**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 026 399	960 622
SUM EGENKAPITAL		**1 026 399**	**960 622**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		33 597	73 979
Annen kortsiktig gjeld		0	1 493
SUM KORTSIKTIG GJELD		**33 597**	**75 473**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 059 996**	**1 036 095**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 28.02.2024
Styret i Rødsberget Boligsameie

Pål Henrik Simensen/s/ Ann-kristin Strand/s/ Jørgen Onstad/s/

Ida-Marie Arnesen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	476 616
Kabel-TV	115 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**592 104**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 10 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 300**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 479
Drift/vedlikehold VVS	-34 352
Drift/vedlikehold elektro	-42 226
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 390
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-123 447**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 357
Driftsmateriell	-1 220
Snørydding	-17 750
Andre fremmede tjenester	-525
Andre kontorkostnader	-368
Bank- og kortgebyr	-2 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-37 559**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 516
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
SUM FINANSINNTEKTER	**14 931**

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-4
SUM FINANSKOSTNADER	**-4**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1512075. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 18.03.24 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 24.03.24
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 Ann-Lill Onstad 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

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Rino Olsen

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



NYE TILTAK

Tomteareal : 14244m²

53/78/23
Situasjonskart

Tegning nr. B-100

Rev.

Status



Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Nr.	Sakkb.	Sjekket a	Godkjent/utstedt
					Tegnet av: EMI	Sjekket av: EMI
					Sidemannskontr.	Oppdragsansvarlig: EMI
					Fag	Målestokk: A1 1:500 A3 1:1000
					Dato: 10.10.2017	Status

JACKON AS

Ny produksjonslinje
53/78/23

Situasjonskart

COWI

Oppdragsnr. A098923

Tegning nr. B-100

Rev.

Format: A1 Plotet: 25.10.2017 11:01 Xref:

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rødsstien 8, 1622 Gressvik
Gnr. 52, Bnr. 16, Snr. 7, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250097

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Caroline Skjerden Meyer

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 69 206

E-post: caroline.skjerden.meyer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
