

aktiv.



Måkekollen 162, 1679 KRÅKERØY

**Moderne 4-roms selveier leilighet
fra 2020| Unik beliggenhet nær
sjøen| Solrik terrasse|
Garasjeplass med el-lader**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 600,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Felleskostn.: Kr 4 570,-
Selger: Ingrid Jelling

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 96/101 kvm
Tomtstr.: 22461 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 425, bnr. 176
Snr. 32
Oppdragsnr.: 1111250136

Moderne 4-roms selveier leilighet fra 2020| Unik beliggenhet nær sjøen| Solrik terrasse

Andreas Halvorsen v/ Aktiv Fredrikstad ønsker velkommen til Måkekollen 162, en lekker og lettstelt selveierleilighet i populære Treskjæråsen boligsameie på Kråkerøy. Leiligheten fra 2020 har høy standard, god teknisk kvalitet og en gjennomtenkt planløsning med lys stue og åpen kjøkkenløsning, tre soverom, delikat bad, romslig entré og praktisk bod. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med flott utsikt mot Vesterelven. Det er kort vei til skole, barnehage, butikk og fine turområder. Sameiet byr på flotte fellesarealer. Dessuten trimrom, selskapslokale, to utleiehybler og takterrasse. En moderne og funksjonell leilighet for deg som ønsker et vedlikeholdsfritt hjem i et vakkert og fredelig bomiljø nær sentrum. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	216

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 101 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3

BRA-e: 5 kvm Bod i fellesareal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22461 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten til sameiet vurderes å ha meget gode sol og lysforhold. Pent opparbeidet med asfalterte stikkveien, gressplen, belegningsstein, beplantning, busker, trær osv. Tomten har unik beliggenhet rett ved vannkanten. Tomten vurderes som godt stelt og gir et meget godt inntrykk.

Beliggenhet

Tomten til Treskjæråsen boligsameie har en sjeldent god beliggenhet ved Vesterelven. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige bomiljø med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Dagligvarebutikk, barnehage og skole ligger innen fem minutters kjøring, og det er gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum – inkludert direktebuss til Kalnes sykehus. Over Kråkerøybrua er du i sentrum på under ti minutter, med et bredt

utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud. I tillegg har Kråkerøy fått sitt eget kjøpesenter, Værstetorget, med mathall og ulike servicetilbud.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter langs kyststien og i Kråkerøy-marka, samt flere populære badeplasser i gang- og sykkelavstand. Treskjæråsen er et etablert og pent opparbeidet boligområde med gode solforhold, lite gjennomgangstrafikk og en trygg, hyggelig atmosfære.

Her bor du i et stille og attraktivt nabolag med kort vei til både natur, sjø og by – den perfekte kombinasjonen for deg som ønsker et komfortabelt og praktisk hjem på ettertraktede Kråkerøy.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er utført med bærende yttervegger og etasjeskille i betong. Takkonstruksjon er isolert og er sannsynlig tekket med papp/folie. Utvendige vegger er utført med isolert bindingsverk, gips på innside og fasader av trekledning, samt mindre deler med platekledning. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.10.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Vannlekkasje omkring verandadøren. Lekkasjen har etterlatt litt skade på gulv parketten på hver side av døren samt litt skade på topp utføringen til verandadøren. Det ser ut til at fôringen har vridd seg litt mot høyre hjørne. Styreformann ble kontaktet med en gang at skaden ble oppdaget. Styreformannen meldte skaden videre til forsikringsselskapet som benyttes av boligsameiet, nemlig If skadeforsikring. Styreformannen, forsikringsselskapet og utbygger firma har allerede vært på befarings. Konklusjonen foreløpig er at vannlekkasjen har oppstått i overgangen mellom balkong og fasade i leiligheten ovenfor. Arbeidet med å tette overgangen har startet. If

skadeforsikring dekker alle utgifter for reparasjon av leiligheten. Det antas at vannskaden oppsto i overgangen desember /januar 2025/2026. Det er ikke videre tegn på ansamlinger av vann eller fukt i veggen eller gulvet omkring døren. Jeg kan ikke svare de neste spørsmålene ettersom arbeidet i leiligheten ikke er påbegynt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Foreløpig ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er ikke påbegynt i leiligheten på nåværende tidspunkt.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja

For et par år siden hørte jeg at et fåtall av leilighetene i Treskjæråsen borettslag hadde observert sølvkre på badet. Anticimex ble kontaktet og nødvendige grep for å utrydde problemet ble foretatt. Parallelt ble forebyggende grep utført i samtlige leiligheter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex la ut godkjent middel for bekjempelse av sølvkre langs baderoms veggen (ca. 50 cm mellomrom). Fikk lov til å virke i ca. 3 uker før alminnelig rengjøring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Moe ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sensor som registrerte utetemperaturen

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon

Innhold

1.Etg: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken og 3 soverom

Standard

Entré / gang

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og romslig entré med flislagt gulv og varme. Her er det god plass til garderobeløsninger og oppbevaring. Overflatene er moderne og nøytrale, noe som gir et ryddig og delikat førsteinntrykk.

Stue

Den åpne stuen fremstår som et lyst og trivelig samlingspunkt i boligen. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og skaper en romslig atmosfære. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, og planløsningen gir en sømløs overgang mellom stue og kjøkken. Kvalitetsmessig holder rommet høy standard med vannbåren varme og moderne materialvalg. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse som forlenger oppholdsrommet på varme dager.

Kjøkken

Kjøkkenet har en moderne innredning fra byggeåret, med glatte fronter, lyse fargetoner og integrerte hvitevarer. Løsningen er både funksjonell og stilren, med god benkeplass og rikelig skapplass. Den åpne utformingen gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i hjemmet, perfekt for matlaging, måltider og hyggelige stunder med familie og venner.

Bad

Baderommet holder en gjennomgående høy standard med flislagte overflater, varme i gulv og moderne innredning. Her finner du dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Den lyse og delikate utførelsen gir et helhetlig og rent uttrykk, og rommet er både praktisk og elegant utformet. Baderommet med samtlige installasjoner er fra byggeår.

Soverom

Leiligheten har tre gode soverom med lyse overflater, god planløsning og plass til garderobeløsninger. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, mens de øvrige rommene egner seg perfekt som barne-, gjeste- eller kontorrom. Rommene har parkett på gulv og et rolig uttrykk som bidrar til en behagelig atmosfære.

Bod / lagringsplass

Innvendig bod gir god plass til oppbevaring, i tillegg til sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget. Dette gjør det enkelt å holde orden i hverdagen.

Uteplass / terrasse

Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 8 kvm. Her kan du nyte gode solforhold og hyggelig utsyn mot grøntarealer og rolige omgivelser. Terrassen fungerer

som en naturlig forlengelse av stuen og gir mulighet for utemøbler og beplantning. Foran stuevinduet er det liten gressplen som fungerer som en naturlig forlengelse av terrassen

Parkering og fellesområder

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i garasjeanlegg med elbillader. Ved ankomst til boligsameiet blir man møtt med et rikt antall utvendige parkeringsmuligheter.

Se punktet "Om sameie" for viktig informasjon angående avvik fra tinglyst seksjonering.

Informasjon fra takstmannen:

- Innvendig: På gulv er det overflater av parkett, belegg og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.
- Varmekilder: Elektriske varmekabler på bad/vaskerom. Vannbåren varme i øvrige rom (med unntak av bod).
- Våtrom: Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/frysenskap.
- Tekniske installasjoner: Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarmesystem. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppsummert:

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

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflatervegger og himling: Flis på vegger og slett malt tak. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsone.

Forhold som har fått TGIU

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet er inkl i fellesutgiftene.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 3614209

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Klesskap på soverom medfølger handelen.

Kjøkkenøy (ikke fastmontert) medfølger også handelen

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Vannbåren varme i øvrige rom (med unntak av bod).

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler..

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 890 000

Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

123 600 (Omkostninger totalt)
135 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
138 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 025 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 028 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter blir nå inkl i felleskostnader. Konferer megler for ytterligere informasjon

Eiendomsskatt

Kr 6 922 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 394 224 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 576 894 for år 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

88/8487

Felleskostnader inkluderer

Styret informerer om at det vil bli en økning på felleskostnader fra 01.01.2026 med kr 570,-. For da har kommunale avgifter blitt lagt inn i felleskostnader. Da sameiet har fått denne fakturaen etter overgangen til Lyse og automatisk avlesing av energi.

Så totale felleskostnader fra 01.01.2026 vil være på 4570,-

Forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernet, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, felles strøm, samt serviceavtaler/alarmoverføringer heis.

Strømutgifter gulvvarme betales månedlig til Lyse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 570

Andel fellesgjeld år

2025

Andel fellesformue

Kr 20 367

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Treskjæråsen Boligsameie

Organisasjonsnummer

915454488

Om sameiet

Seksjonering:

Eiendommen ble seksjonert i 2015, før bygget sto ferdig. De seksjonerte alle byggetrinn før de begynte prosess med å bygge Måkekollen. Det er derfor enkelte avvik mellom den tinglyste seksjoneringen og dagens faktiske utforming av deler av bygget, noen av leilighetene og deler av uteområdene.

For denne leiligheten (seksjon 32) innebærer dette: Det som i dag benyttes som soverom 3 er ikke en del av seksjonen/leiligheten i den tinglyste seksjoneringen. På seksjonstegningene var dette opprinnelig planlagt som en ytterfasade med to utvendige boder – én tilhørende denne seksjonen (seksjon nr. 32) og én tilhørende naboen (seksjon nr. 31). Dette medfører at dagens løsning ikke samsvarer med den tinglyste seksjoneringen. Dog stemmer leiligheten med godkjente bygningstegninger

For å bringe forholdene i samsvar må det gjennomføres en reseksjonering. Styreleder og forretningsfører bekrefter dog ovenfor megler at de har registrert riktig areal i sin fordelingsnøkkel, og dermed blir ikke felleskostnader og øke på bakgrunn av reseksjonering i sameie.

Megler har vært i kontakt med styret i sameiet med spørsmål angående forholdet. De opplyser i e-post per 09.12.2025: Styre kan fortelle at vi er i en prosess både med advokat (Ytterbøl & Co) og kommune for å få reseksjonert leiligheter på nytt igjen, styret har fått nødvendig dokumentasjon av utbygger. Samt en prosess med signering på nytt fra de det gjelder, evt alle. Tidsperspektivet for dette er vanskelig å si. Vi kommer med mer tilbakemelding når vi vet mer.

Megler kan derfor ikke garanteres hva utfallet av saken vil bli.

Det er opplyst av dagens eier at det tidligere har vært gjort forsøk på å reseksjonere eiendommen ved bistand fra advokat, uten at dette har blitt gjennomført. Dagens tinglyste eierbrøk vil bli noe høyere etter reseksjonering er gjennomført, men som er nevnt over vil ikke dette påvirke størrelse på dagens felleskostnader. Se vedlagte bygningstegninger og tinglyst seksjonering i salgsoppgave.

Kjøper påtar seg herunder risikoen for om reseksjonering ikke lar seg godkjenne.

Informasjon fra innkalling til årsmøte 2025

Opplysninger om styrets arbeid i perioden mars 2024 til mars 2025

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo. Aktiviteter Styret har gjennomført 12 styremøter med ca 70 saker.

Det er gjennomført et beboermøte med vurdering av tiltak som ble igangsatt i forhold til måker, skjeggkre og forsikring. I august ble alle sameiere invitert til å lære seg brannalarmer og hvordan håndtere situasjoner der brannalarmer utløses. Mange møtte opp og fikk opplæring i sitt respektive trinn.

Etter sterke ønsker fra beboerne i trinn 1 og 3, ble det gjort tiltak for å forbedre plager med måker som slår seg ned på takene på bygningene i disse trinnene. Gjennom Gaardsservice, fikk styret installert kunstige rovfugler på enkelte tak. Selv om noen av disse falt ned når vinden tok tak i dem, så var effekten god. Måkenes ønsker om å

bruke hustakene som hekkplass, ble kraftig redusert, og på beboermøte ga mange uttrykk for at tiltaket hadde hjulpet.

Styret har i samarbeid med LHL Fredrikstad, fått plassert en hjertestarter for området på utvendig vegg ved fellesstua. Tiltaket var en gave fra LHL. I trinn 3 klager beboere på sjenerende matlukt fra hverandres leiligheter. Forholdet er løftet inn til utbygger som en reklamasjonssak. Foreløpig er ikke forholdet utbedret av utbygger. For å minimere plagene for beboerne må det gjøres tiltak umiddelbart. Derfor har styret forsøkt å få kartlagt mulig årsak, og det kan være at rør inn- og utluft over tak står for nær hverandre. Styret iverksetter derfor tiltak mot at ta regningen for utført arbeid inn som en erstatningssak i reklamasjonstvisten. Styret har bestilt og fått lysinstallasjoner i søppelhuset.

For å unngå at sameiet har tre forskjellige løsninger for brannalarm, er Fredrikstad kommune ved Branntjenesten styrets prioriterte ønske som kontaktpunkt dersom brannalarmer går eller det oppstår brann. Det første som skal gjøres ved alarm, er å ringe 110-sentralen. I tillegg må styret opprette kontaktpersoner for hvert trinn. Det vil også bli gjennomført opplæring av alle i sameiet. Styret har gjennomført to dugnader i løpet av årsmøteperioden. Det har vært godt oppmøte på alle arrangement selv om styret har et ønske om at alle bør møte i alle fall en gang pr periode. Ulike styremedlemmer har gjennomført flere møter med hverandre og med parter som sameiet har serviceavtale med. Etter vedtak i årsmøte 2024 har styret arrangert arbeidsmøter med sameiere som ønsket å være med i arbeid med revidering av husordensreglene. Resultatet av disse møtene finnes i en egen årsmøtesak i forslag til nye husordensregler for Treskjæråsen boligsameie.

Fra vedtak tidligere årsmøter lengere tilbake i tid, ble styrene bedt om å utvikle god dokumentasjon og informasjon om teknisk rom. Det er stadig behov for justeringer og kontroll i teknisk rom slik at vannfordeling og varmfordeling til den enkelte leilighet i sameiet, fungerer. I samarbeid med tidligere styremedlem Geir Nordstrand, har styremedlemmene Gunn Wangberg og Elisabeth Andersen, laget dokumentasjon og oppslag med bilder slik at alle som kommer inn i rommet, umiddelbart kan oppdage og gjennomføre nødvendige justeringer. Arbeidet har vært omfattende og kommer til å forenkle arbeidet til de som kommer etter oss. Styret har satset på jevnlig informasjonsarbeid slik at alle i sameiet inkluderes i pågående arbeid og oppgaver. Styret har revidert vedlikeholdsplanen. Den finnes på vår hjemmeside under Praktisk informasjon. Styret har fulgt opp HMS-arbeidet. Det har ikke vært nødvendig å gjøre store endringer i katalogene.

Styret lener seg på flere som gjennomfører tiltak og arbeid på dugnad eller med lønn. Trimrommet ivaretas med Kari Graham i spissen. Utleie festlokale og hybler ivaretas av Günther Reis, budsjetterte inntekter oppnås. Thore Andersen står fortsatt på for å påvise og dokumentere feil og mangler etter utbygging. Finn Kristiansen registrerer fortsatt forbruk ved elbil-lading og inntil årsskifte, forbruk vann og strøm til

oppvarming og varmtvann.

Igjen må nevnes de som drifter tirsdagskafeen drives av frivillige. Mange møter opp, gode samtaler svirrer rundt bordene og nyinnflyttede som har mulighet, blir kjent med naboer. Damenenes aften ser ut til å bli en årlig begivenhet. Dette tiltaket gjøres også på dugnad. Tippetlaget består og møtes jevnlig. Treningsrommet brukes flittig. Leseringen har månedlige samlinger. Av nye avtaler siden årsmøtet i 2024, må nevnes forsikringsavtale der vi har fått betydelig lavere årlige utgifter. Avtaler om kontroll og oppfølging heis og løfteplattformer, er inngått med lokalt firma. Dette reduserer våre utgifter betraktelig fordi kjøreutgifter ved de avtalene vi har pr dato, er med firmaer som har sine reparatører mange mil herfra. Når de tilkalles, kommer kjøreutgiftene opp i mange tusen. Det er installert målere for avlesing gulvvarme, strøm varmtvann og vannforbruk. Dette vil fritar styret for en del arbeid. Det er inngått avtale med Lyse energi. Det har oppstått store forsinkelser i faktureringsrutinene fra Lyse energi som foreløpig ikke fakturerer sameierne. Styret har hatt flere møter med Lyse energi. Situasjonen er beklagelig. I skrivende stund, foreligger ingen avklaring. Videre er det gjennomført tiltak mot skjevgkre i trinn 1 og 3. Tiltakene ble dekket av forsikringen. Kommunen har innført sortering av matavfall noe som ser ut til å gå veldig fint i sameiet. Styret har også inngått avtale om kjøp av vaktmester i 50 % stilling fra Right vaktmestertjeneste. Vaktmesteren har tilstedeværelse mandag, onsdag og fredag noe som innebærer at saker kan forebygges og gripes raskt tak i slik at vi forhindrer overraskelser og store vedlikeholdskostnader. Det er utarbeidet en egen avtale for oppgaver som skal løses. Styret arbeider fortsatt med at plenklipping og snømåking skjer i henhold til avtalene som er inngått med Right. Styret har arbeidet opp mot kommunen for å få felt noen trær som i verste fall kunne ha ødelagt våre eiendommer. Styret ble til slutt hørt og trærne er felt. Også i denne perioden, må styrets arbeidsinnsats berømmes. Styret operer med komplementær kompetanse, vi lærer stadig noe nytt og griper fatt i alt som oppstår. Samtidig vil styret takke alle sameiere for godt samarbeid særlig når nye målere skulle monteres, når skjevgkre skulle bekjempes og når matsøppel skulle sorteres. Så å si uten unntak, har alle sameiere tilrettelagt for tilgang leilighet, gitt tilbakemeldinger og hatt en positiv innstilling til endringene som er gjennomført.

Enkelte sameiere har også vært aktiv når det gjelder å påpeke feil og mangler. Det er viktig at alle er med å påse at ikke våre felles arealer forringes og ødelegges. Styret setter pris på alle tilbakemeldinger som er kommet underveis. Styret har fulgt opp alle innspill, og blant annet er nytt lysarmatur skiftet i bodareal trinn 1. Videre framdrift skifte lysarmatur, er innarbeidet i vedlikeholdsplanen. Styret vil overfor det nye styret, anbefale igangsetting arbeid med beredskapsplan for fellesområdene. Som beskrevet over, er nye brannalarmrutiner under arbeid. Noen eiere har sendt inn forslag til årsmøtet om tiltak knyttet til sivil beredskap. Disse finnes i saken Innkomne forslag. Dersom strømmen går, vil all oppvarming av leiligheter og varmtvann, stoppe opp. Det må utarbeides rutiner for oppfølging og igangsetting. Dersom vannet blir borte, vil det i tillegg til vann i leiligheter, bli problemer med oppvarming. Kartlegging av muligheter

for oppbevaring vann og alternative varmekilder i leilighetene, må gjøres kjent for sameierne. Blant annet er små gassovner i leilighetene, stilt spørsmål om i forhold til lovligheten. Fredrikstad brannvesen så ingen betenkeligheter med det, men styret må ta stilling til denne muligheten på grunn av eventuelt omfang av gasskilder. Styret vil be om at det neste styret fullfører arbeidet med merking av boder og garasjeplasser. Dette på grunn av forsikring og oversikt over bruksrettene til garasjeplasser og sportsboder. Med unntak av noen få garasjeplasser som er kjøpt opp av enkelte sameiere, er garasjeplassene styrets ansvar.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Regnskap for 2024 viser til et positivt årsresultat på kr: 8.144,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler samt ordensregler for gjeste leiligheter og fellesrom.

Regler for gjesteleiligheter

1. Gjesteleilighetene kan leies av eierne i sameiet.
2. Maksimal leieperiode er en uke.
3. Bestilling skal skje skriftlig pr brev, mail eller SMS til styrets leder minimum en uke før leiedato.
4. Utlevering/innlevering av nøkler avtales med styrets leder.
5. Styret fastsetter utleiepriser og betalingsbetingelser
6. Ved funn av feil eller mangler må dette meldes styrets leder
7. Det er ikke tillatt med husdyr i gjesteleilighetene.
8. Røyking er ikke tillatt
9. Renhold etter bruk utføres av leietaker

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med normalt dyrehold.

- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets områder.
- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader eget dyr måtte påføre person eller

gjenstander i sameiet.

- Eier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor sameiets område.
- Det er ikke tillatt med dyrehold i hyblene

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle sameiere oppfordres til å delta i det felles dugnadsarbeidet som organiseres av styret eller husstyret vår og høst. Ut over dugnadsarbeidet er den enkelte sameier/leietaker pliktig til å holde orden i fellesarealene og utføre nødvendig opprydding.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 425, bruksnummer 176, seksjonsnummer 32 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker.

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

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/425/176/32:

21.09.1977 - Dokumentnr: 304627 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:180

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:176

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede, eier av gr.nr. 25, br.nr. 19, tomt nr. 229 Kråkerøy kommune, gir herved nabo Plast & Form A/S. eier av gr.nr. 25, br.nr. 19, tomt nr. 228 tillatelse til oppføre tilbygg av kontorbygg meter fra felles eiendomsgrense. i en avstand av 2 Eventuell bebyggelse på min eiendom vil bli plassert så langt fra Plast & Form A/S. lovens § 70. hus som bestemt i bygnings- Denne erklæring blir å tinglyse, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kråkerøy bygningsråd. Kråkerøy 10 den 16 1977 BIRGER O. BERG &

SØNN A/S Han underskrift

25.02.1987 - Dokumentnr: 1907 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ELVERK

Overført fra: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:176

Gjelder denne registerenheten med flere

Mellom BIRGER O. BERG OG SØNN A/S. FREDRIKSTAD ELVERK, nedenfor kalt FE 1. BIRGER O. BERG OG SØNN A/S gir herved FE stedsevarende bruksrett til tomt, ..30.m² (5x6 m) for montering av nettstasjon på sin eiendom gnr..25., bnr.19. i... Kråkerøy... 126 2. Tomten stilles vederlagsfritt til FE's disposisjon og bruksretten er stedsevarende så lenge tomten benyttes til nettstasjon. Dersom FE fjerner nettstasjonen, opphører bruksretten automatisk. 3. Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret til- komst til nettstasjonen ved at gjenstander ikke må plasseres inn til denne slik at inspeksjon og drift hindres. 4. 5. 6. FE har på samme måte rett til trasé for kabel over eien- dommen fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FE plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep. Dersom bygninger eller andre innretninger skal plasseres i nærheten av tomten eller kabeltraséen, må FE varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang. Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysing. Fredrikstad, 16. februar 1987 FREDRIKSTAD ELVERK måned 7. FREDRIKSTAD ELVERK Bj. mavik

20.03.2015 - Dokumentnr: 254981 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune

Org.nr: 940 039 541

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:176

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2017 - Dokumentnr: 270176 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:518

Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr. 425, bnr.518,519 og 20 i Fredrikstad kommune gis herved rett til adkomstvei over eiendommen gnr. 425, bnr. 176, snr. 1-98 i Fredrikstad kommune som inntegnet på vedlagte kart. Rettigheten er betinget av at rettighetshaverne bidrar økonomisk med sin andel av faktiske kostnader som er nødvendig for å holde veien fremkommelig og i alminnelig god stand. Treskjæråsen Boligsameie vil drifte og vedlikeholde angjeldende

veg. Arlig kostnad for bruk, drift og vedlikehold av veien tilhørende Treskjæråsen Boligsameie skal ikke utgjøre mer enn kr. 1.200 pr år. for hver rettighetshaver. Beløpet kan indeksreguleres årlig etter endringer i SSBs konsumprisindeks. Beløpet faktureres en gang pr. år med forfall 15. januar. Denne rettighet er evigvarende. Denne avtale med kartutsnitt skal tinglyses på gnr. 425, bnr. 176, snr. 1-98 i Fredrikstad kommune. Fredrikstad, 21. mars 2017 for Treskjæråsen Boligsameie org nr 915 454 488: Trovd Amuku Trond Amundsen Styrets leder Shun Hauser Stein Larsen Styremedlem Kari Graham styremedlem Gunn Wigdis

20.08.1986 - Dokumentnr: 9098 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:425 Bnr:19
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:425 Bnr:176
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

16.04.2015 - Dokumentnr: 329756 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:425 Bnr:516
Bestående matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:425 Bnr:176

04.05.2015 - Dokumentnr: 380827 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/8487

01.01.2020 - Dokumentnr: 1218665 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:425 Bnr:176

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 19.06.2020 og gjelder for oppføring av boligbebyggelse.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.06.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 548 Langøya Vest med gjeldende bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

Formål/Hensynssone:

730 -Felles parkeringsplass

710 -Felles avkjørsel

750 -Felles lekeareal

611 - Parkbeltei industriområde

780 -Felles grøntareal

112 - Konsentrert småhusbebyggelse

720 -Felles gangareal

420 -Turvei

310 - Kjørevei

720- Felles gangareal

Godkjent/vedtatt 17. november 2005.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med formål 1001 - Bebyggelse og anlegg.

Hensynssone: 530- Hensyn friluftsliv

Godkjent/vedtatt 15. juni 2023.

Friluftsliv H530

a) Marka: Marka markerer en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser.

b) Andre verdifulle friluftslivsområder Hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.

Arealplaner under arbeid i nærområdet. Plannavn: Måkeveien 6 - 10.

Hovedintensjonen med planarbeidet er å utvikle Måkeveien 6-10 som et nytt boligområde med om lag 70-80 boenheter med tilhørende anlegg, og å sy det nye nabolaget godt sammen med de eksisterende boligområdene rundt. I dag virker lagerbebyggelsen på eiendommene fremmed ytterst på Langøya, der bebyggelsen forøvrig består av ulike former for boliger. Det planlegges konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet med varierte boligtyper, som søker å treffe både enslige, par og familier. Bebyggelsen planlegges med høy boligkvalitet, i form av god arkitektur og planløsninger, optimale solforhold og flott utsikt mot utløpet av Vesterelva, og gode felles-, offentlige- og private uterom. Elvekanten forblir naturområde, og kyststien vil kunne passere gjennom friområdet. Det vil også tilrettelegges for en gangvei gjennom boligområdet som knytter nabolaget sammen med tilstøtende boligområder. Se vedlagt dokument for presentasjon av prosjektet.

Områdeanalyse:

Eiendommen befinner seg i et radonutsattområde med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Seksjonseier som vil leie ut sin seksjon skal varsle styret før utleieforholdet begynner. Varslet skal inneholde navn på leietaker, dennes telefonnummer og epostadresse dersom slik eksisterer. Utleier skal gi leietakere informasjon om husordensreglene. Leietager skal på varselet bekrefte at han har fått slik informasjon og samtidig forplikte seg til å følge disse. Utleier er ansvarlig for leietagers handlinger overfor sameiet og er innforstått med at leietagers handlinger kan medføre erstatningsansvar for utleier. Korttidsleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf
5 750 Kommunale opplysninger
24 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
5 329 Opplysninger fra forretningsfører
13 500 Tilretteleggingsgebyr
Visninger/overtakelse 2.800,- per stk.
Eierskiftegebyr. Varierende kostnad
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 123 304

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 19.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

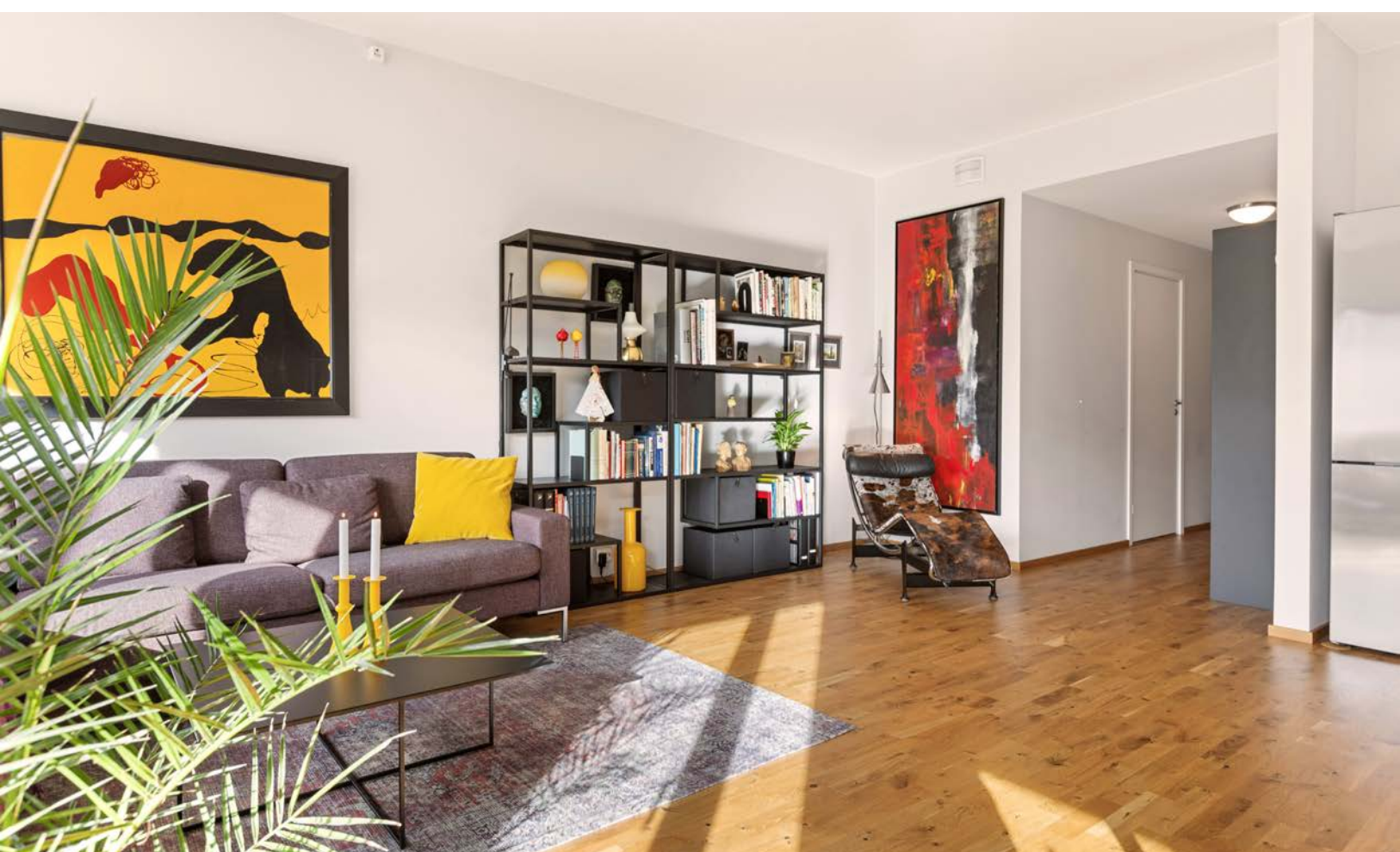
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

02.03.2026









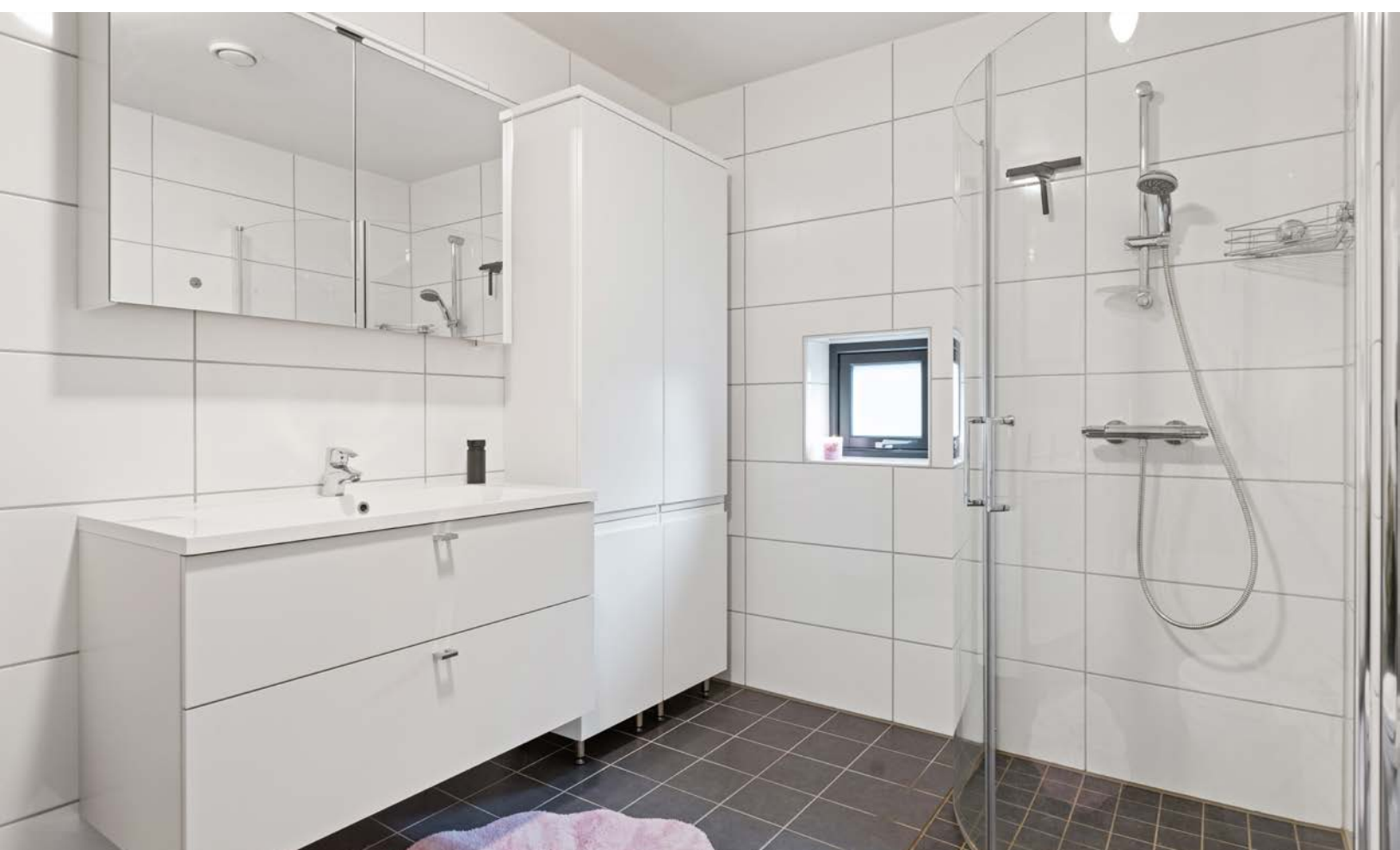


















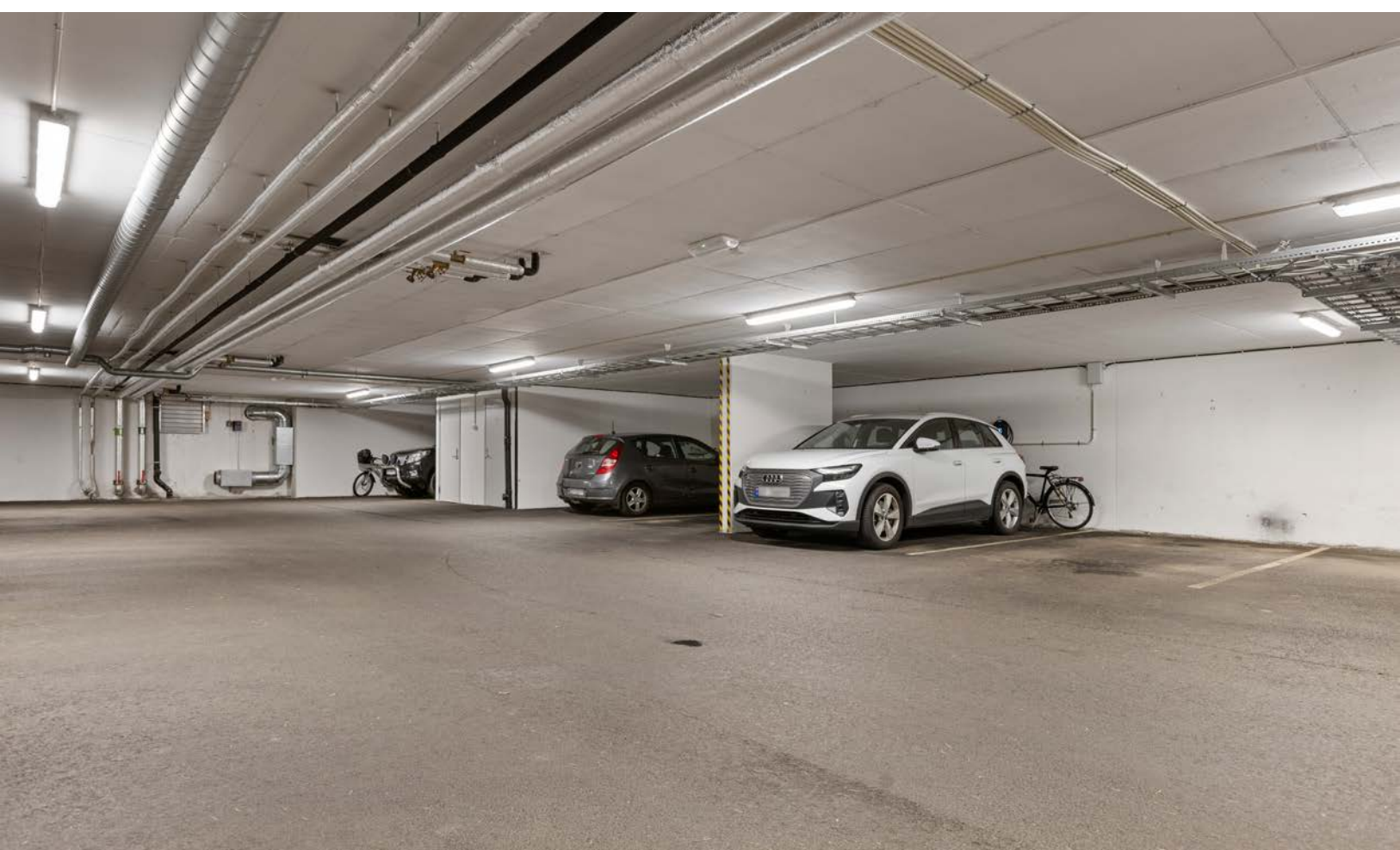


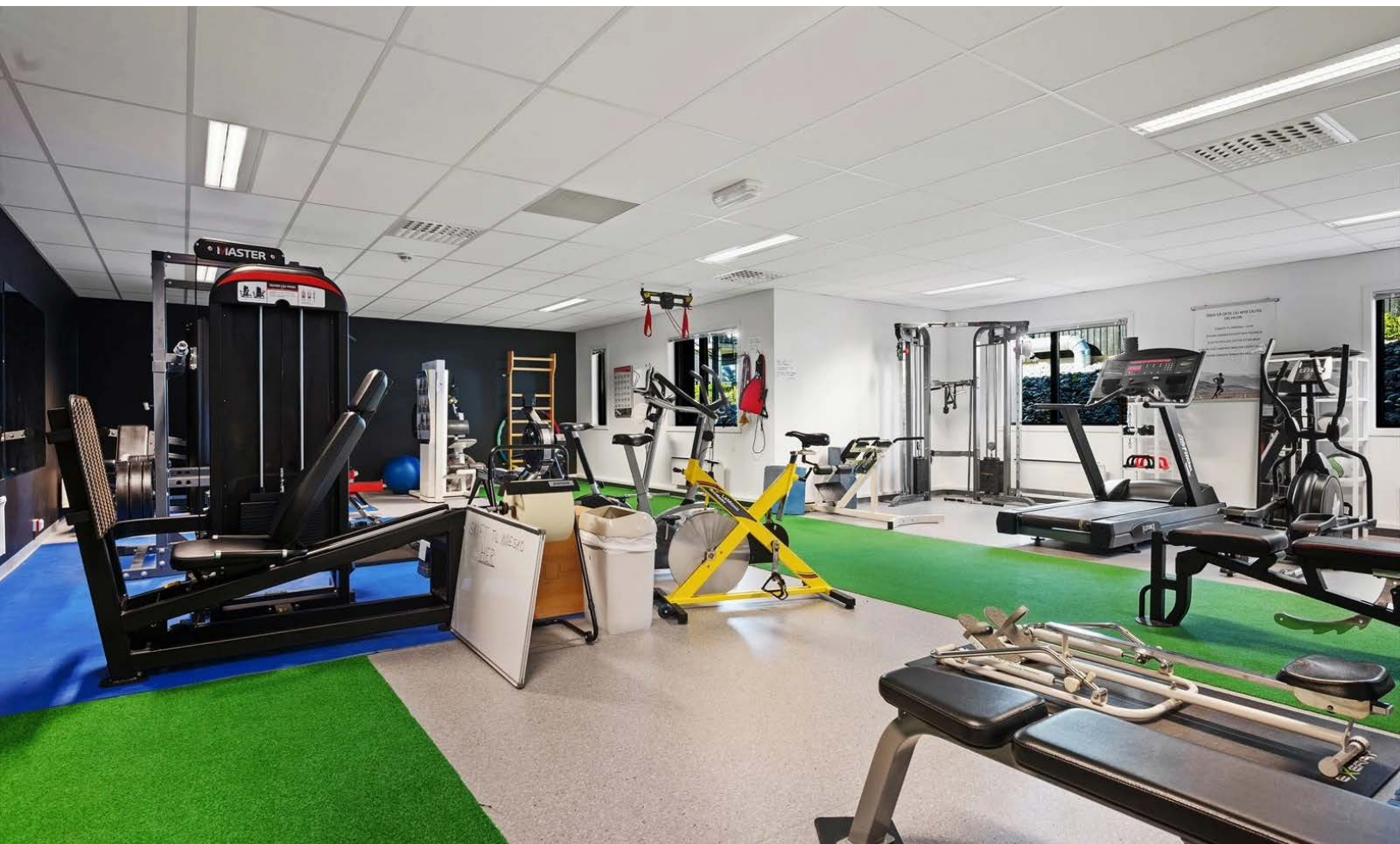


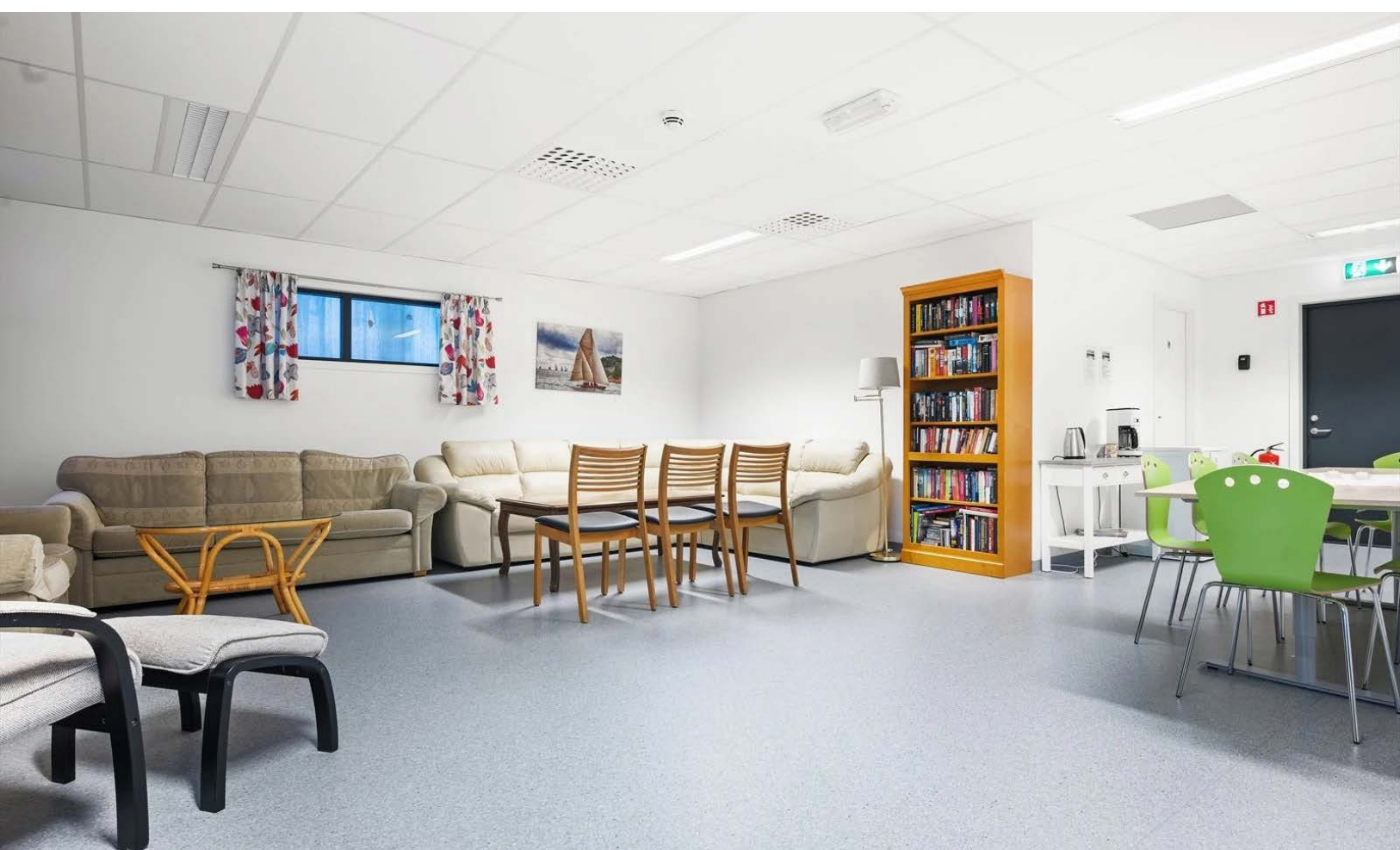












Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Måkekollen 162, 1679 KRÅKERØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 425, bnr. 176, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 13784-4231

Referansenummer: TL1605

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2020.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.
Parkeringsplass i felles garasjekjeller med elbillader.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, belegg og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Elektriske varmekabler på bad/vaskerom.
Vannbåren varme i øvrige rom (med unntak av bod).

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøp/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarmesystem.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

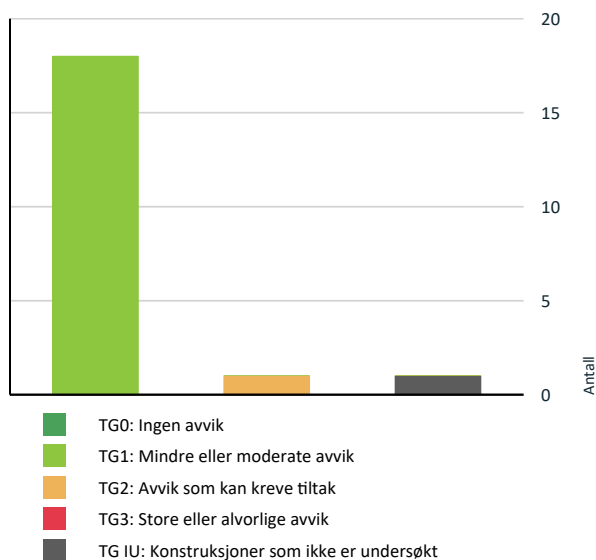
Selveierleilighet

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

Se vedlagte byggetegning bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m. må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

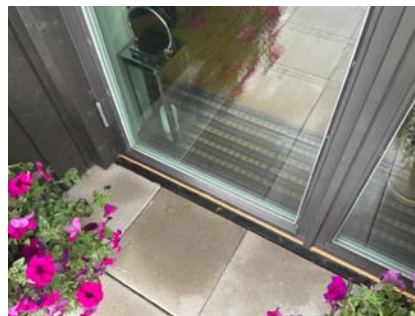
TG 1 Vinduer

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



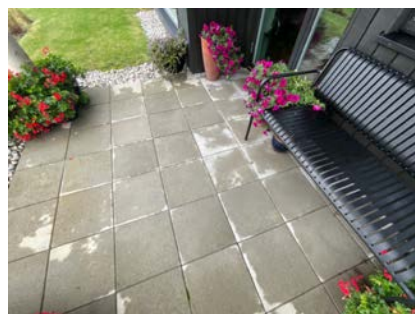
TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til hellebelagt terrasse på 8 kvm.



INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, belegg og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Stedvis noe avvik, dog innenfor referanseverdier.

Tilstandsrapport



! TG 1 Radon

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes derfor til 1 da bygget skal være oppført med radonsperre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

Vurdering av avvik:

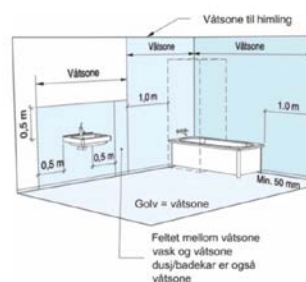
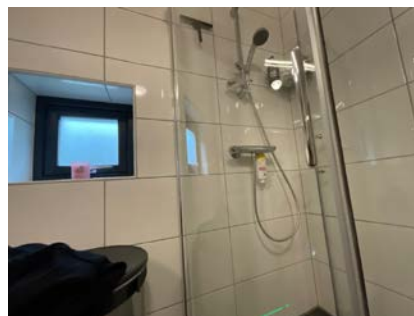
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

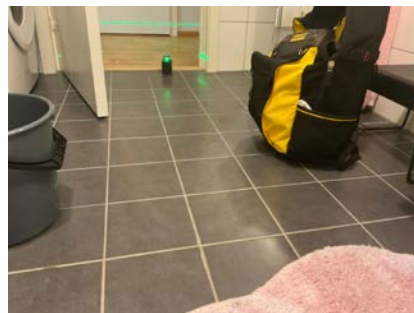
Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

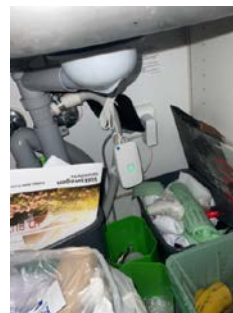
Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1. TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/frysenskap. Waterguard er montert.

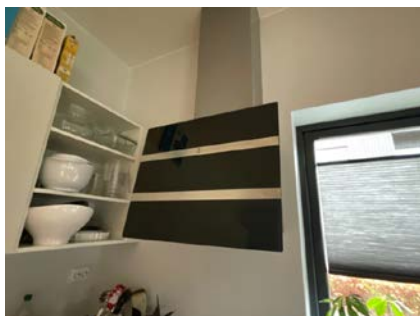


1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1. TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TO 1 Vannledninger

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

! TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

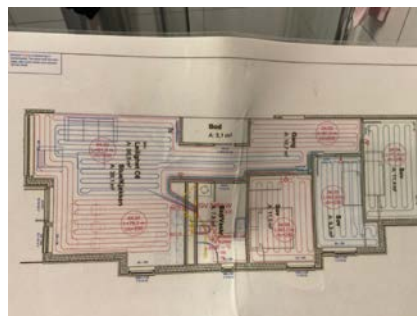
! TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



! TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarmesystem.



! TO 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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg fortsatt med garanti frem til desember 2025.

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.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ifm oppføring.

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? Sjekker 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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

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



1 TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

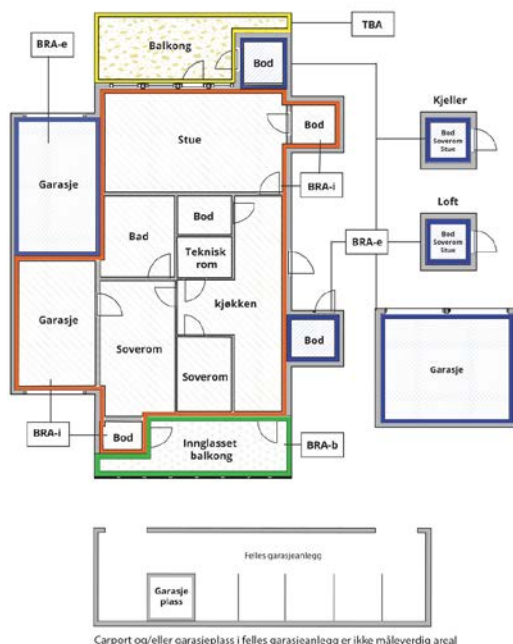
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	96			96	8
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	96	5			8
SUM BRA	101				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se vedlagte byggetegning bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	93	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Ingrid May Jelling	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	425	176		32	22461.7 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Måkekollen 162

Hjemmelshaver

Ingrid May Jelling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med en unik beliggenhet rett ved innseilingen til Fredrikstad. Fine tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Kort vei til skoler og matbutikk og kun ca. 10 minutter på sykkelen inn til Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter. Kun 5 minutters gange fra leiligheten ligger Glufsa med skjærgård og svaberg. Her er det mange fine badesteder og nydelig utsikt mot skjærgården. Like ved ligger det også båthavn. Det er gode bussforbindelser langs Langøyveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten til sameiet vurderes å ha meget gode sol og lysforhold. Pent opparbeidet med asfalterte stikkveien, gressplen, belegningsstein, beplantning, busker, trær osv. Tomten har unik beliggenhet rett ved vannkanten. Tomten vurderes som godt stelt og gir et meget godt inntrykk.

Byggemåte

Bygningen er utført med bærende yttervegger og etasjeskille i betong. Takkonstruksjon er isolert og er sannsynlig tekket med papp/folie. Utvendige vegger er utført med isolert bindingsverk, gips på innside og fasader av trekledning, samt mindre deler med platekledning. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TL1605>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingrid Jelling

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Måkekollen 162

1679 Kråkerøy

3107-425/176/0/32



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vannlekkasje omkring verandadøren. Lekkasje har etterlatt litt skade på gulv parketten på hver side av døren samt litt skade på topp utføringen til verandadøren. Det ser ut til at fôringen har vridd seg litt mot høyre hjørne. Styreformann ble kontaktet med en gang at skaden ble oppdaget. Styreformannen meldte skaden videre til forsikringsselskapet som benyttes av boligsameiet, nemlig If skadeforsikring. Styreformannen, forsikringsselskapet og utbygger firma har allerede vært på befaring. Konklusjonen foreløpig er at vannlekkasjen har oppstått i overgangen mellom balkong og fasade i leiligheten ovenfor. Arbeidet med å tette overganger har startet. If skadeforsikring dekker alle utgifter for reparasjon av leiligheten. Det antas at vannskaden oppsto i overgangen desember /januar 2025/2026. Det er ikke videre tegn på ansamlinger av vann eller fukt i veggen eller gulvet omkring døren.

Jeg kan ikke svare de neste spørsmålene ettersom arbeidet i leiligheten ikke er påbegynt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Foreløpig ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er ikke påbegynt i leiligheten på nåværende tidspunkt.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

For et par år siden hørte jeg at et fåtall av leilighetene i Treskjæråsen borettslag hadde observert sølvkre på badet. Anticimex ble kontaktet og nødvendige grep for å utrydde problemet ble foretatt. Parallelt ble forebyggende grep utført i samtlige leiligheter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex la ut godkjent middel for bekjempelse av sølvkre langs baderoms veggen (ca. 50 cm mellomrom). Fikk lov til å virke i ca. 3 uker før alminnelig rengjøring

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Moe ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sensor som registrerte utetemperaturen

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Løpenummer for forretning: 601839606
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
974684101	KNIPLEFIELLET EIENDOM AS		Postboks 242, 1601 FREDRIKSTAD	

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr
0106	425	516

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Tinglyst
0106	425	176	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

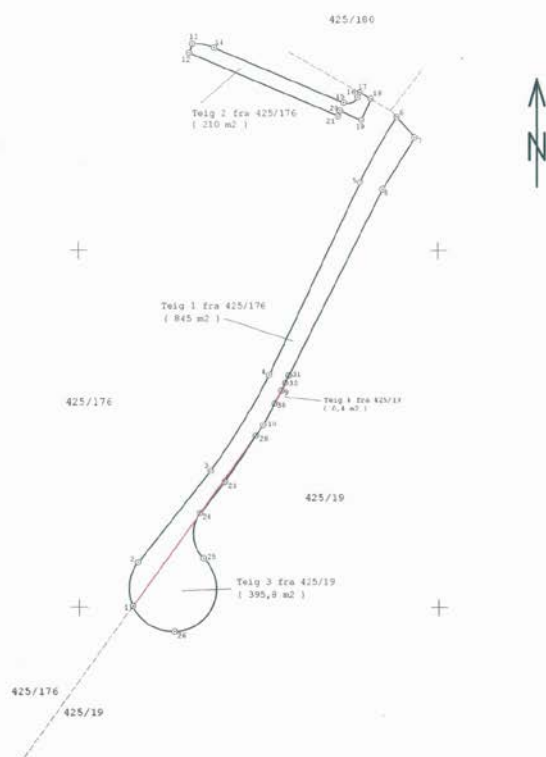


Doknr: 329756 Tinglyst: 16.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 Kommune Fredrikstad Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD 973871714		MALEBREV ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering	
		J.nr. 17/2009 Målebrev nr. 4317/09 Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	425 515		
Bruksnavn/adresse Off.veg			
Areal	1451.4 m ²		
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	16.2.2009		
Rekvirent	Kniplefjellet Eiendom A/S og Fredrikstad kommune		
Bestyrer	Gunnar Stene		
Forretning	Kart-og delingsforretning over en parsell til vegformål. Parsellen utskilles fra følgende gnr/bnr 425/176 (1055m2) teig1= 845m2 og teig2= 210m2, samt fra 425/19 (396m2) teig3= 395,8m2 og teig4= 0,4 m2 De fradelte arealene går direkte inn i parsellen.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	17.02.2009	 Inger Helene Salhus	 Gunnar Stene
GAB Registreringsstempel		Tinglysing (if. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel	
		 Doknr: 173748 Tinglyst: 11.03.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
GIS/LINE Målebrev			

Grø	Bor	Festnet	MÅLEBREVKART Jhr 17/2009 Målebrev nummer 4317/09
425	515		
Repræsentasjonspunkt	Y 608254		
Kartblad	32-1-516-117-71	X Landsnett	
Målestokk 1: 1000	Areal 1451.4	m ²	

	Point		W-board	G-board	WRA	LD
Twig 1	1	FWA 125/176	6562500.29	620514.78	12.97	12.00
	2	FWA 125/176	6562512.25	620524.31	32.48	34.00
	3	FWA 125/176	6562524.21	620534.34	71.54	167.50
	4	FWA 125/176	6562555.33	620552.62	59.40	
	5	FWA 125/176	6562586.39	620570.27	26.20	
	6	FWA 125/176	6562617.62	620588.23	7.54	
	7	FWA 125/176	6562648.68	620606.23	1.42	
	8	FWA 125/176	6562679.74	620624.23	0.91	
	9	FWA 125/176	6562690.80	620635.08	10.98	
	10	FWA 125/176	6562701.86	620645.94	64.30	
Twig 2	1	FWA 125/176	6562634.71	620635.00	2.71	
	2	FWA 125/176	6562653.28	620637.31	6.18	15.00
	3	FWA 125/176	6562675.25	620647.67	39.04	
	4	FWA 125/176	6562697.21	620657.80	7.30	
	5	FWA 125/176	6562719.18	620667.93	1.47	
	6	FWA 125/176	6562741.15	620678.06	2.99	
	7	FWA 125/176	6562763.12	620688.19	6.51	
	8	FWA 125/176	6562785.09	620698.32	6.49	
	9	FWA 125/176	6562807.06	620708.45	1.50	
	10	FWA 125/176	6562829.03	620717.75	44.76	
Twig 3	1	FWA 125/176	6562925.06	620940.28	13.11	
	2	FWA 125/176	6562936.02	620933.33	13.81	9.00
	3	FWA 125/176	6562951.70	620938.71	27.09	12.00
	4	FWA 125/176	6562949.18	620926.21	14.30	12.00
	5	FWA 125/176	6562934.70	620914.70	58.45	
	6	FWA 125/176	6562929.22	620898.82	15.58	193.50
	7	FWA 125/176	6562901.25	620925.14	0.81	
Twig 8	1	FWA 125/176	6562965.07	620955.08	2.41	
	2	FWA 125/176	6562976.03	620965.44	6.48	192.50



GISELINE MÅLEBREV

Tinglyst ved Onsøy sorenskriverembete
Påtegninger. 21 SEPT. 1967 Dagbok nr. 3332
målbrev Innført i grunnboken.
Gebyr betalt med kr. 20,-

Tømtten har fått nr. 229.



Trygve Brøgger
dfm

J.nr. 34/86

Etter rekvisisjon av 28.05.86 fra Kråkerøy kommune v/rådmann Edvard Andersen, er det avholdt delingsforretning over tidligere festetomt med festenr. 229 i henhold til delingsloven av 23.06.78 og forskriftenes 1.6.

Delingsforretningen omfatter også de senere gitte tillegg til festetomten. Samlet areal med tillegg utgjør 20281,0 m².

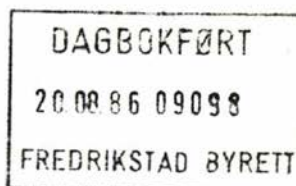
Parsellen er tildelt registerbetegnelse gnr. 25 bnr. 176.

Representasjonspunkt: X 132300 Y 10060

Kartplate: CP 028-1-29 Koordinatsystem: NGO akse III

Kråkerøy oppmålingsvesen, 25.07.86

Leif Berg Andersen
Leif Berg Andersen
oppmålingssjef.



Rett fotokopi
Fredrikstad byrett
J. P.

20,-



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601843970
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
974684101	KNIPLEFJELLET EIENDOM AS		Postboks 242, 1601 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	425	176

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	425	176	0	1	88 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	2	80 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	3	80 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	4	80 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	5	79 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	6	71 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	7	88 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	8	80 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	9	80 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	10	80 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	11	79 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	12	71 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	13	71 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	14	79 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	15	104 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	16	82 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	17	82 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	18	82 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	19	82 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei

29.04.2015 09:39

Side 1 av 4



Doknr: 380827 Tinglyst: 04.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	425	176	0	20	86 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	21	103 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	22	82 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	23	82 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	24	82 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	25	82 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	26	86 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	27	100 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	28	88 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	29	100 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	30	88 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	31	70 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	32	88 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	33	88 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	34	70 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	35	88 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	36	100 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	37	69 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	38	61 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	39	73 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	40	68 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	41	63 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	42	52 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	43	71 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	44	87 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	45	106 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	46	95 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	47	69 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	48	61 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	49	73 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	50	68 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	51	63 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	52	71 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei

29.04.2015 09.39

Side 2 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	425	176	0	53	87 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	54	106 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	55	117 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	56	86 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	57	79 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	58	107 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	59	98 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	60	92 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	61	108 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	62	93 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	63	109 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	64	106 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	65	117 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	66	156 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	67	154 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	68	134 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	69	79 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	70	83 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	71	77 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	72	103 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	73	81 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	74	83 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	75	77 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	76	103 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	77	79 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	78	83 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	79	77 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	80	103 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	81	81 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	82	83 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	83	77 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	84	75 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	85	104 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei

29.04.2015 09.39

Side 3 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	425	176	0	86	75 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	87	79 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	88	83 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	89	77 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	90	103 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	91	81 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	92	83 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	93	77 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	94	103 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	95	95 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	96	83 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	97	77 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	176	0	98	103 / 8487	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Fødselsnr./Org.nr.
974684101
Ref.nr.

RETURNERES TIL:

Begjæring¹⁾ om:☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

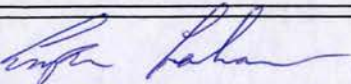
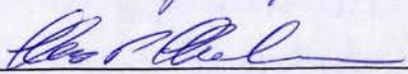
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	425	176		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
974684101	Kniplefjellet Eiendom AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
61	B	108	B	73	B	81	B	85	B	104	B	97	B	77	B
62	B	93	B	74	B	83	B	86	B	75	B	98	B	103	B
63	B	109	B	75	B	77	B	87	B	79	B				
64	B	106	B	76	B	103	B	88	B	83	B				
65	B	117	B	77	B	79	B	89	B	77	B				
66	B	156	B	78	B	83	B	90	B	103	B				
67	B	154	B	79	B	77	B	91	B	81	B				
68	B	134	B	80	B	103	B	92	B	83	B				
69	B	79	B	81	B	81	B	93	B	77	B				
70	B	63	B	82	B	83	B	94	B	103	B				
71	B	77	B	83	B	77	B	95	B	95	B				
72	B	103	B	84	B	75	B	96	B	83	B				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
Sum tellere:				8487				=nevner:				8487			

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

Dato	Partenes underskrift	SIDE 1 av 3
	 	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

FREDRIKSTAD KOMMUNE

sak 15/5936

Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

KOPI

Fødselsnr./Org.nr.
Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
Kommunenr.	Kommunens navn	425	176		
0106	Fredrikstad				

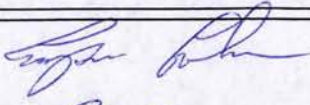
2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ³⁾
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
974684101	Kniplefjellet Eiendom AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	88	B	13	B	71	B	25	B	82	B	37	B	69	B
2	B	80	B	14	B	79	B	26	B	86	B	38	B	61	B
3	B	80	B	15	B	104	B	27	B	100	B	39	B	73	B
4	B	80	B	16	B	82	B	28	B	88	B	40	B	68	B
5	B	79	B	17	B	82	B	29	B	100	B	41	B	63	B
6	B	71	B	18	B	82	B	30	B	88	B	42	B	52	B
7	B	88	B	19	B	82	B	31	B	70	B	43	B	71	B
8	B	80	B	20	B	86	B	32	B	88	B	44	B	87	B
9	B	80	B	21	B	103	B	33	B	88	B	45	B	106	B
10	B	80	B	22	B	82	B	34	B	70	B	46	B	95	B
11	B	79	B	23	B	82	B	35	B	88	B	47	B	69	B
12	B	71	B	24	B	82	B	36	B	100	B	48	B	61	B

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

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

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 2015-03-05	Partenes underskrift  	SIDE 1 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
--------------------	--	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Fredrikstad

2015-03-05

for Kniptfjelkt
Eiendom AS

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)→ Hans Petter Hovdsen
→ Espen Johansen

Dato

2015-03-05

Partenes underskrift

SIDE 2 AV 3

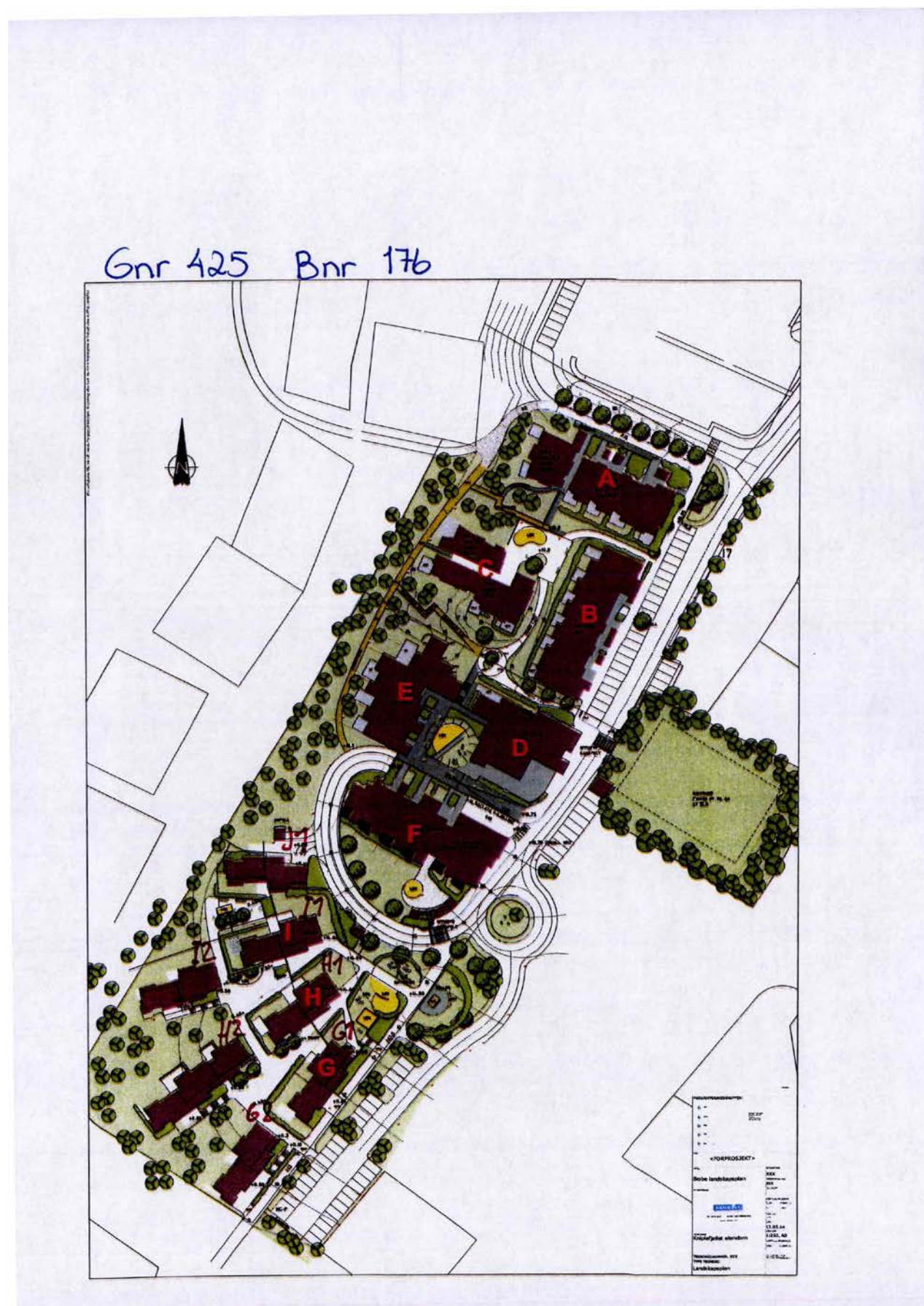
BEGJÆRING
OM OPPDELING
I EIERSEKSJONER/
RESEKSJONERING

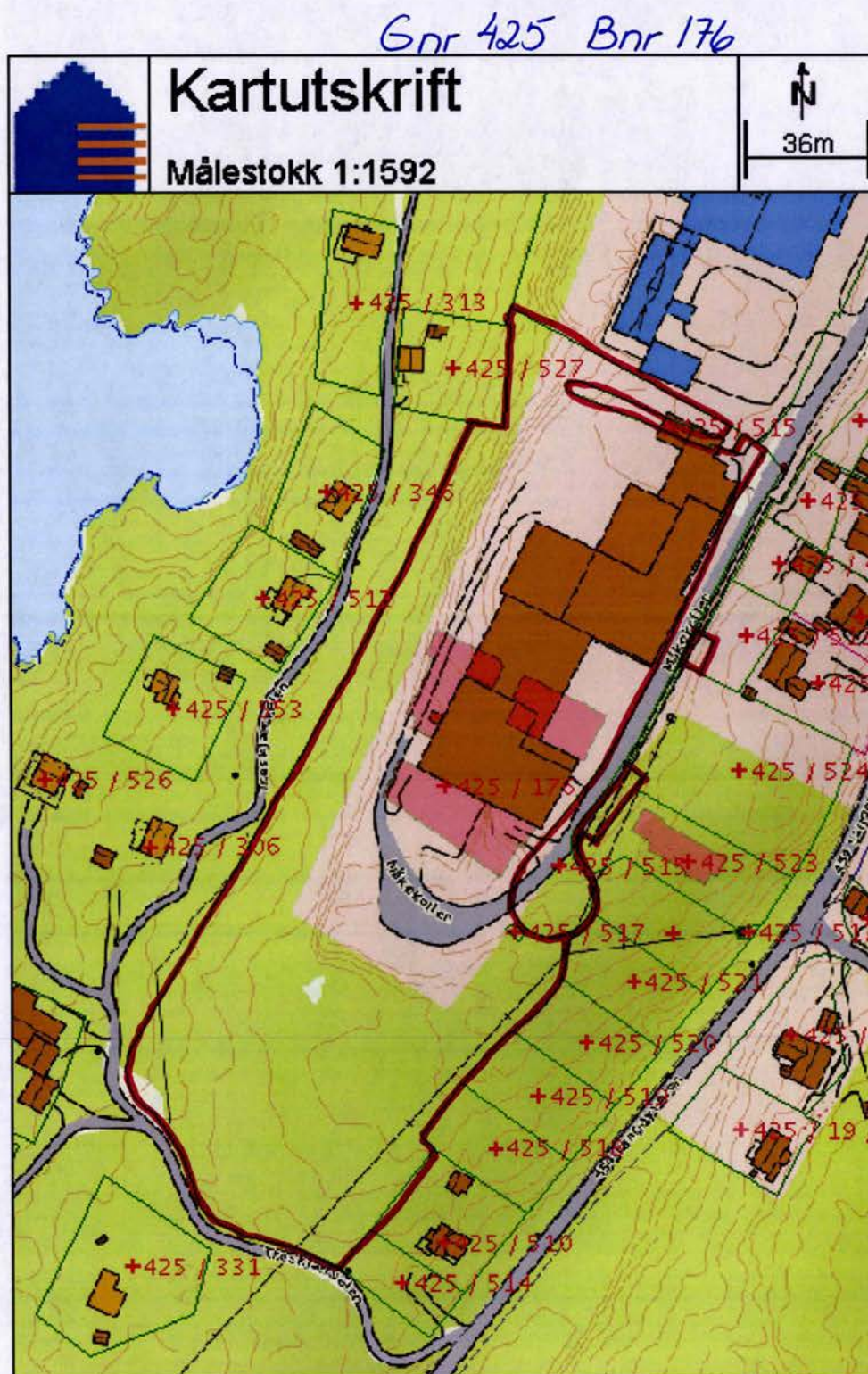
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift
2015-03-05 Fredrikstad	

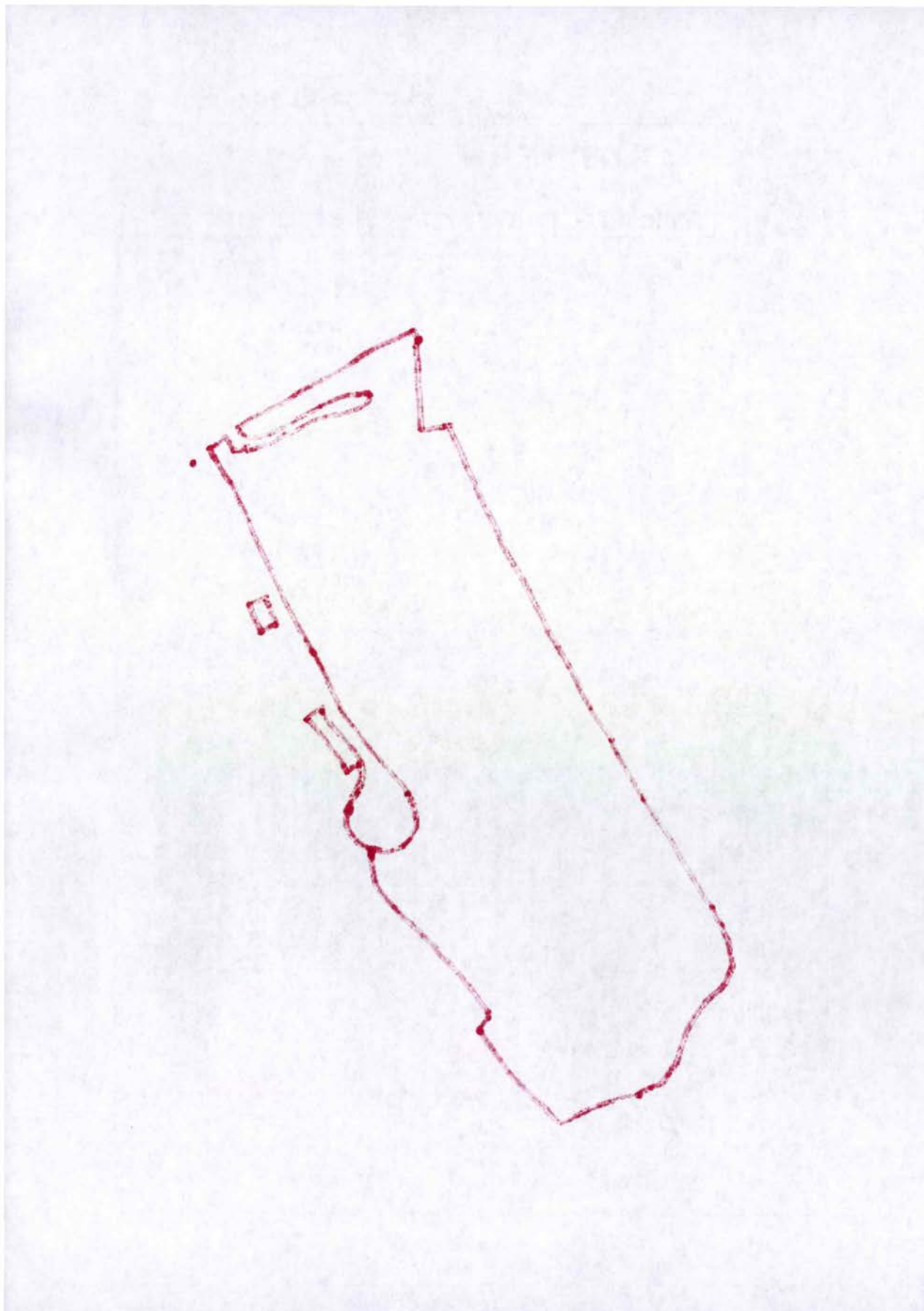
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:					
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
425	176		1-98	FREDRIKSTAD	kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift			
29/4-15		A. Skarv 			

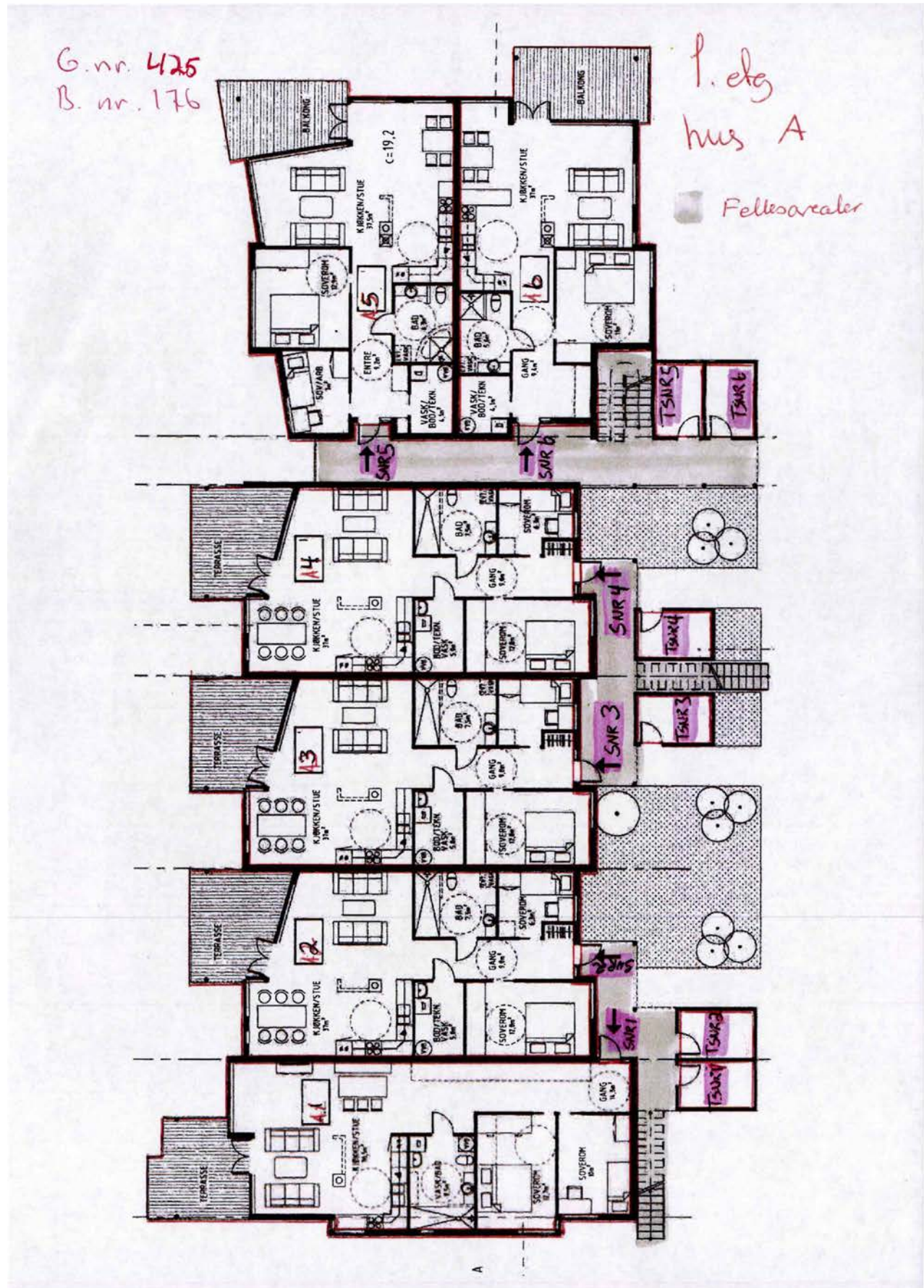
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

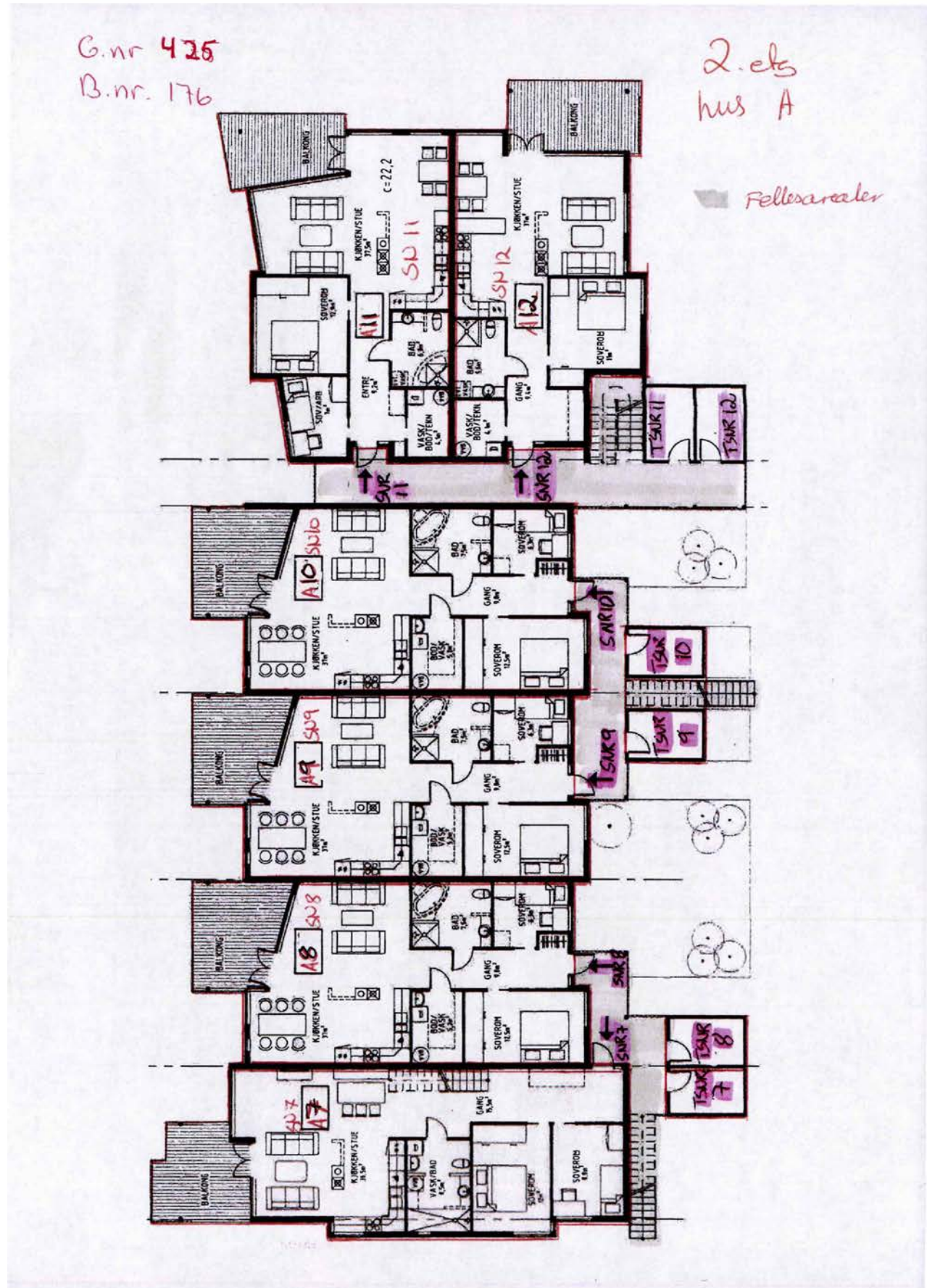
Dato	Partenes underskrift	SIDE 3 AV 3
2015-03-05		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

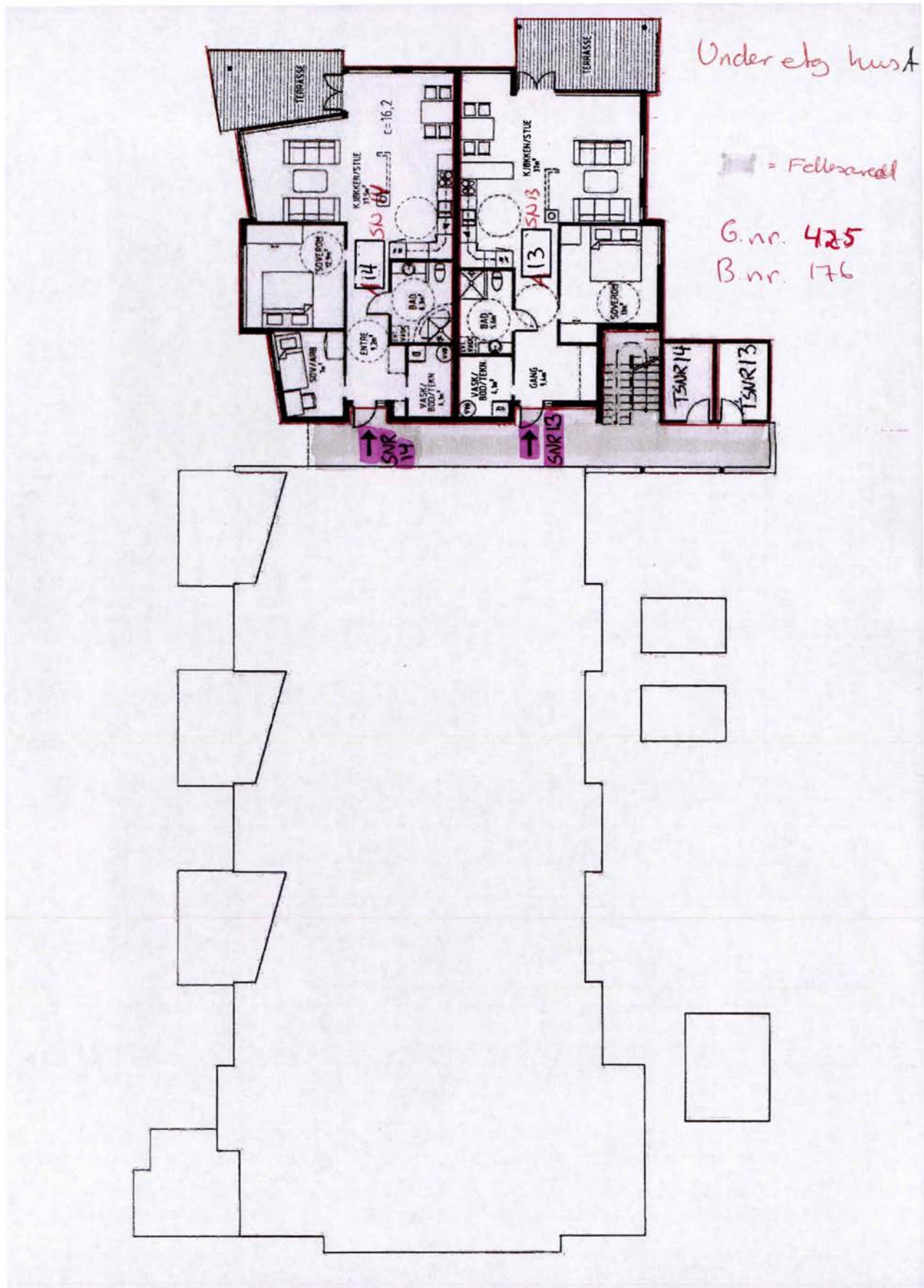


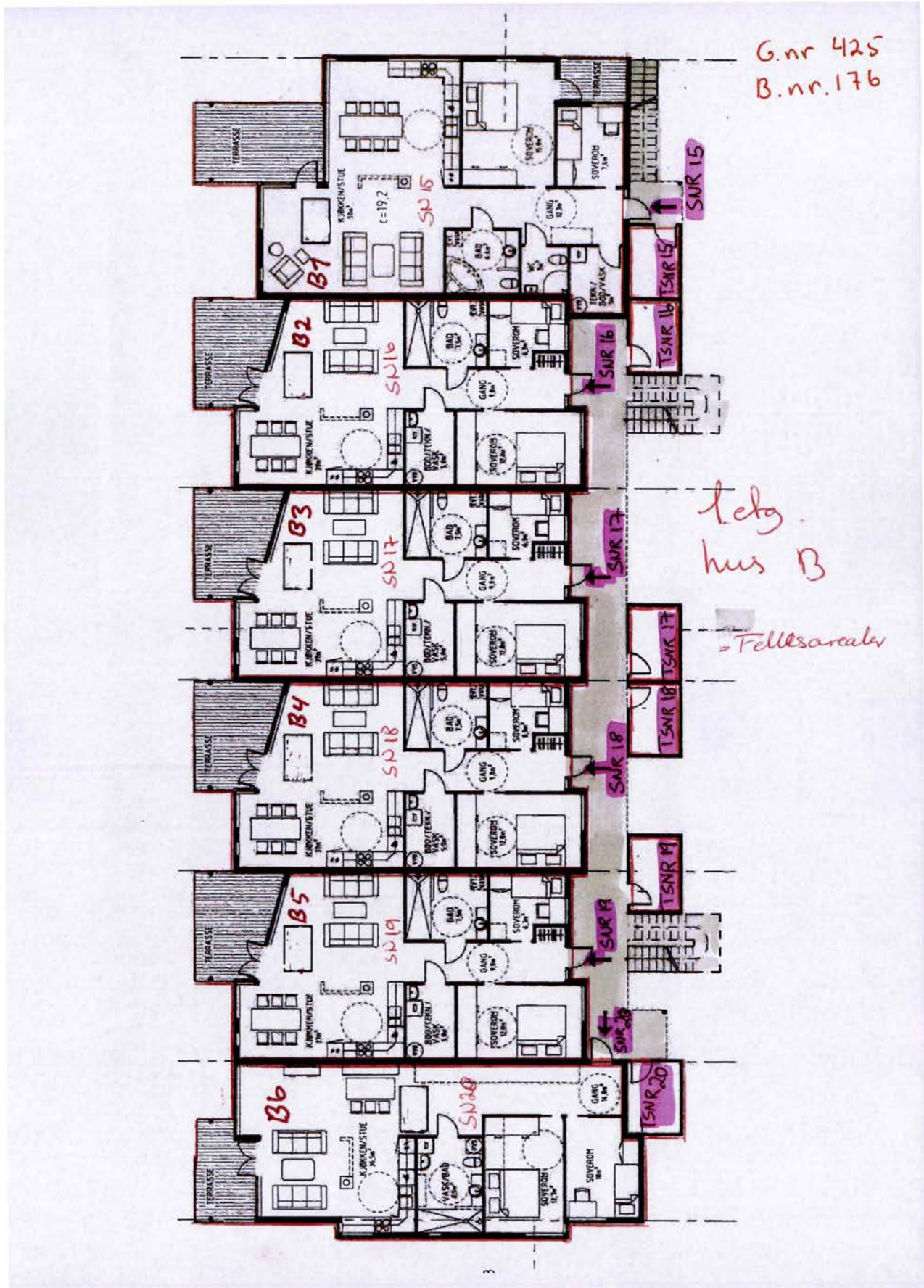


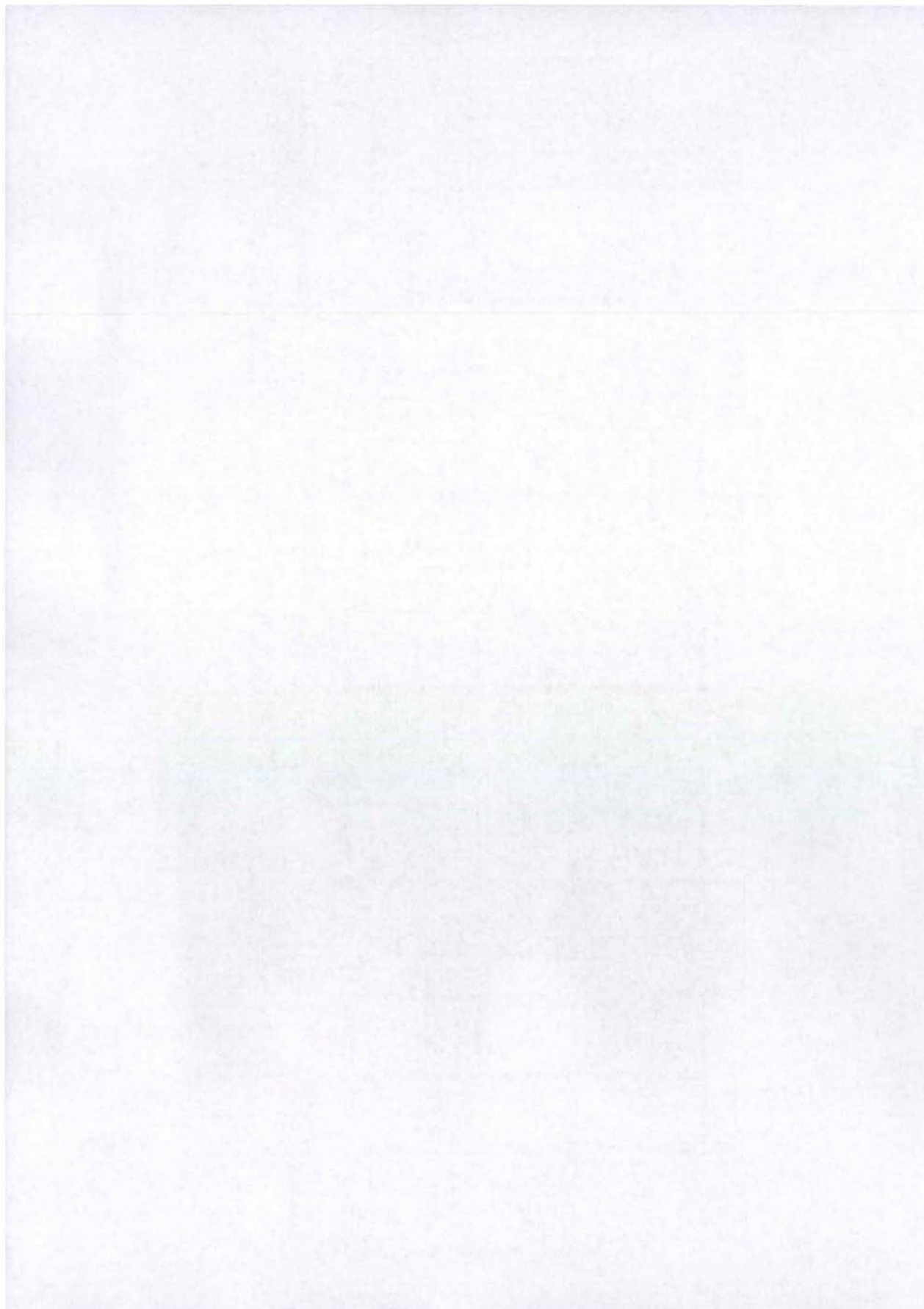


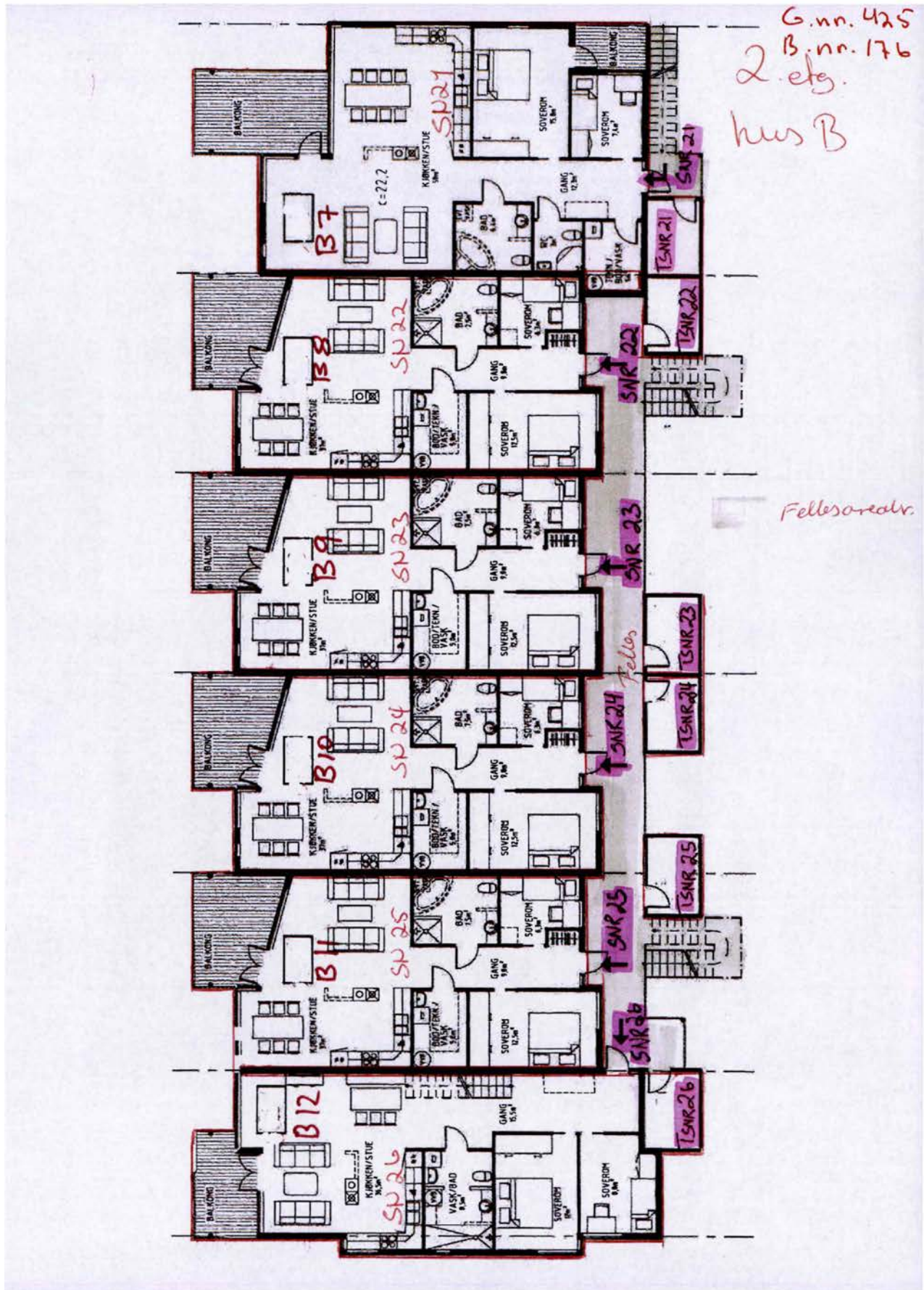


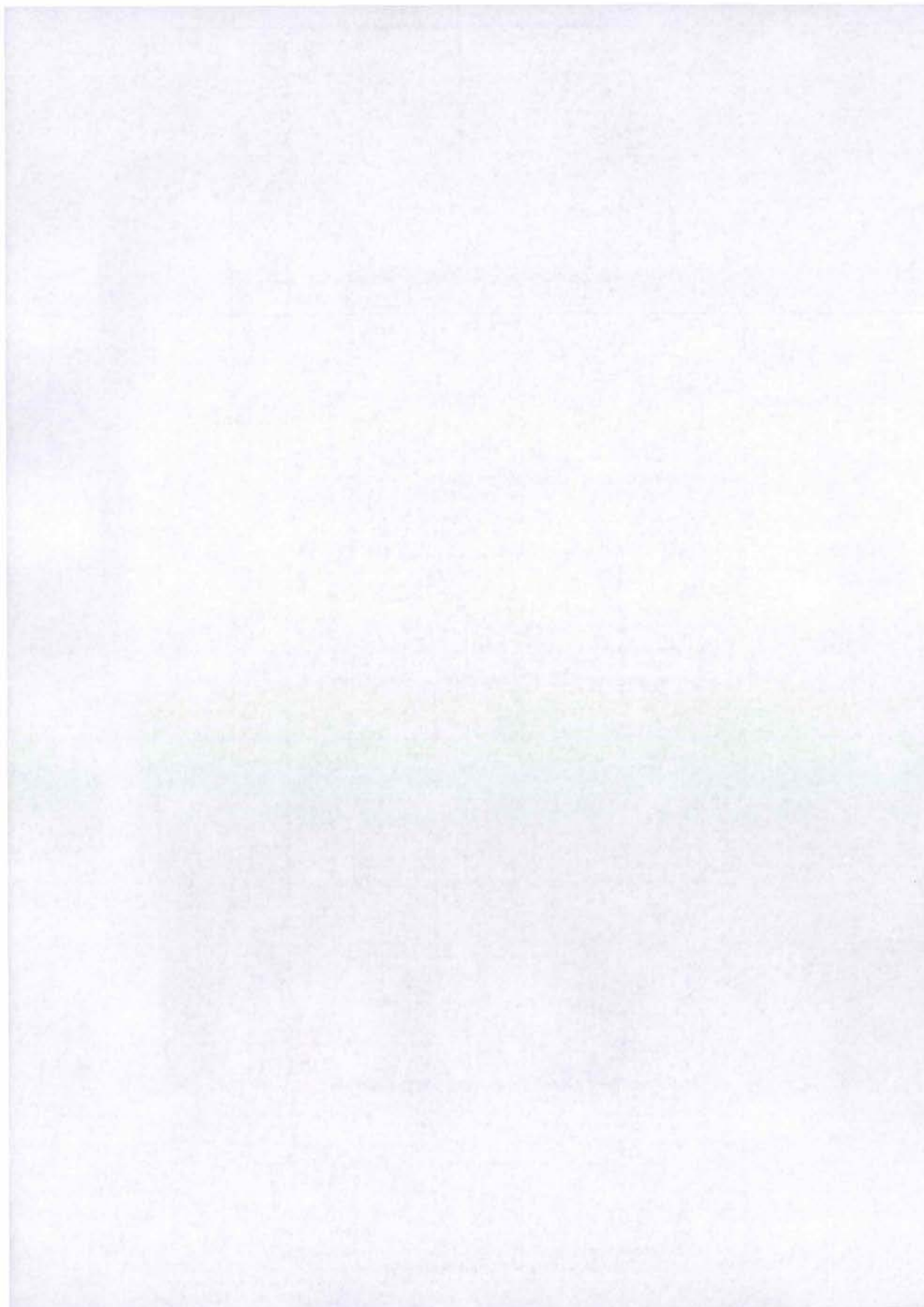


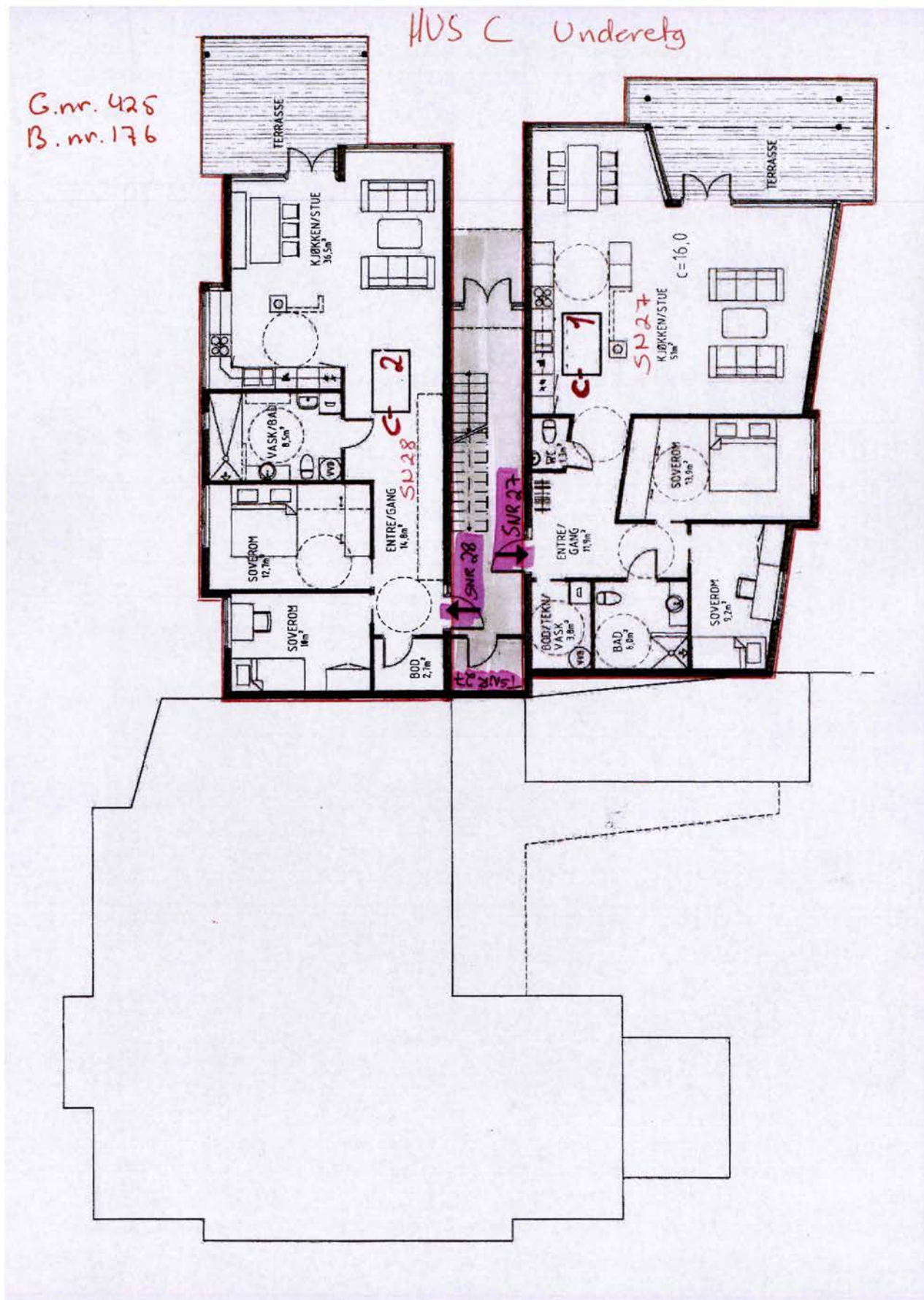


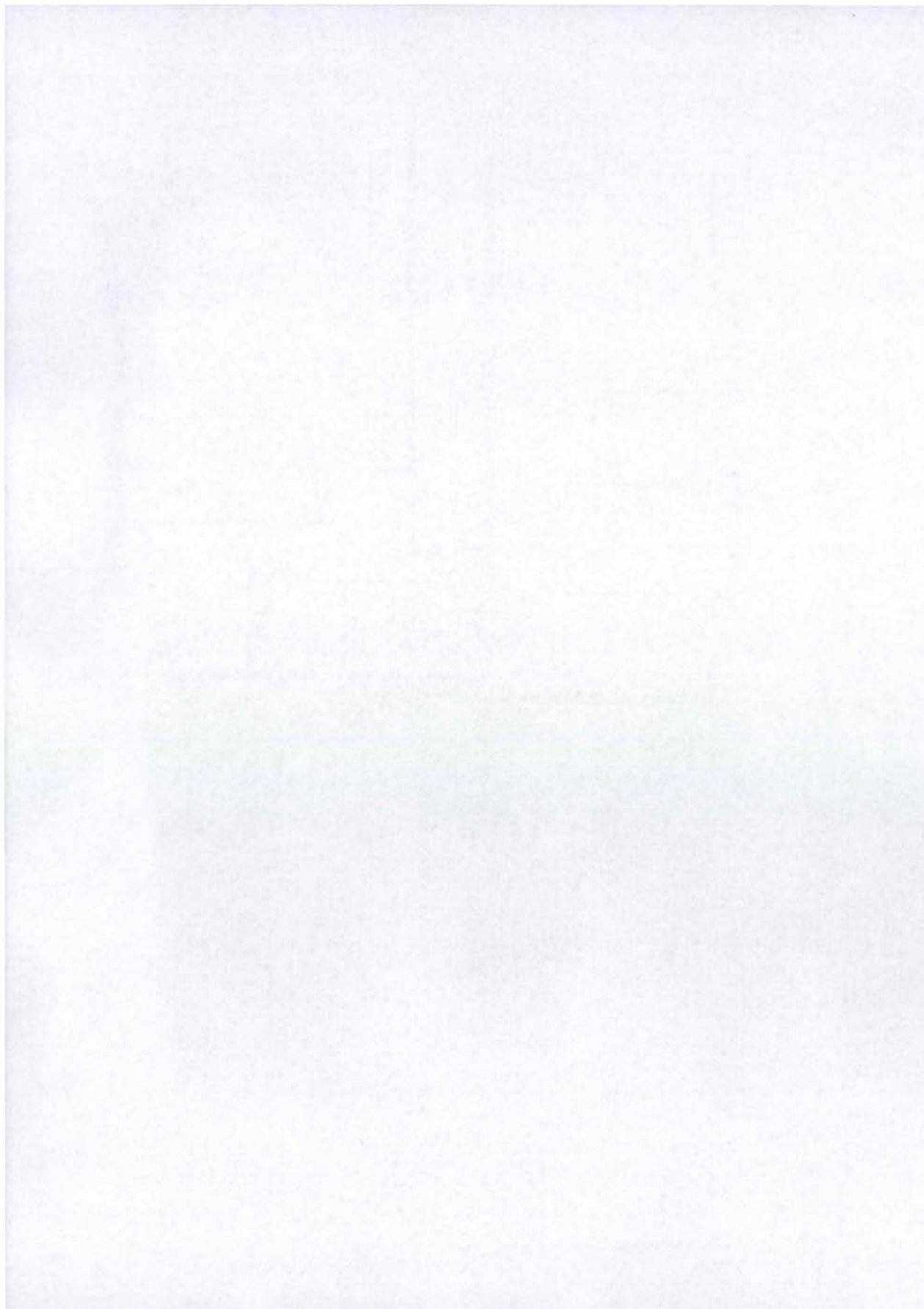


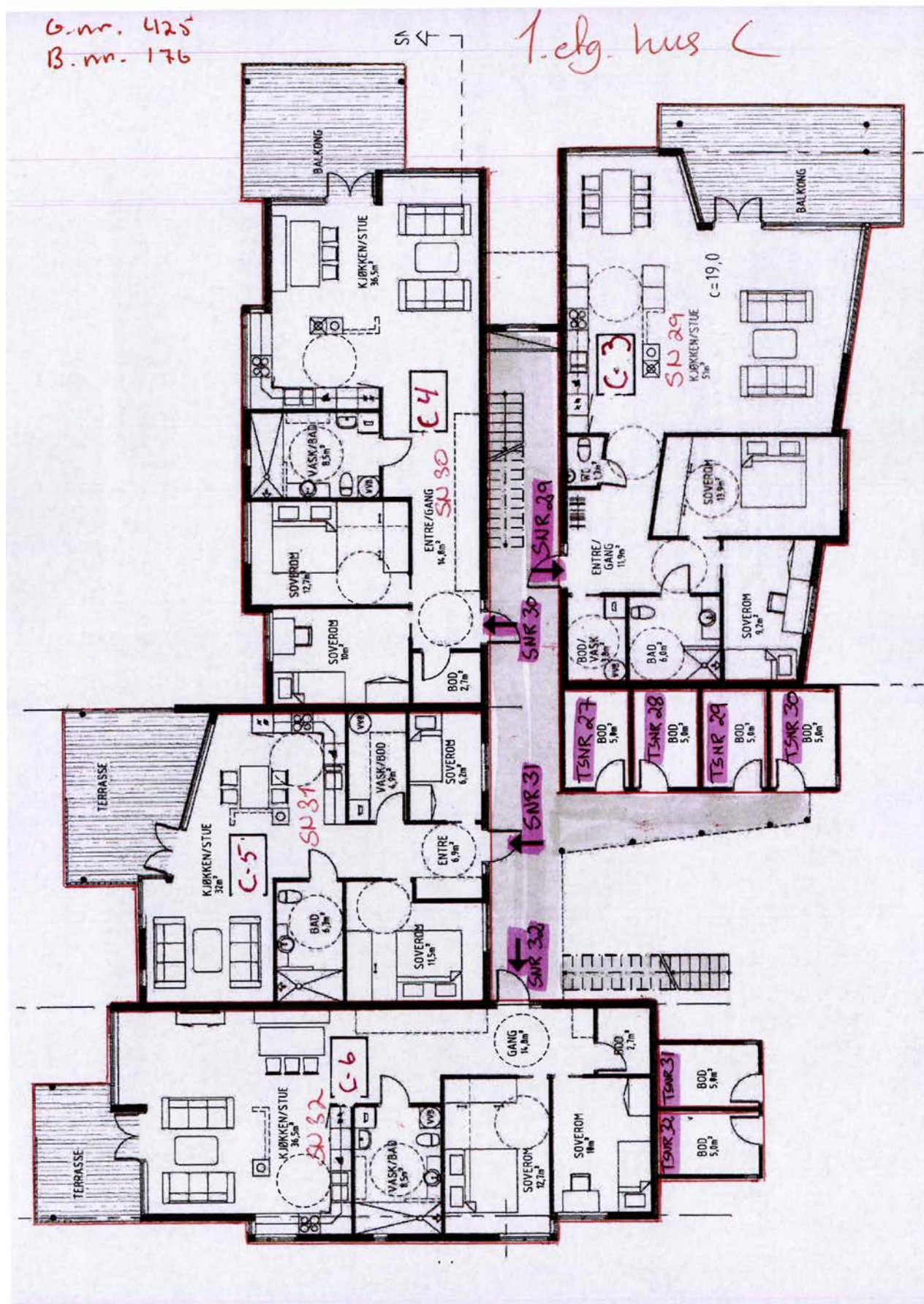


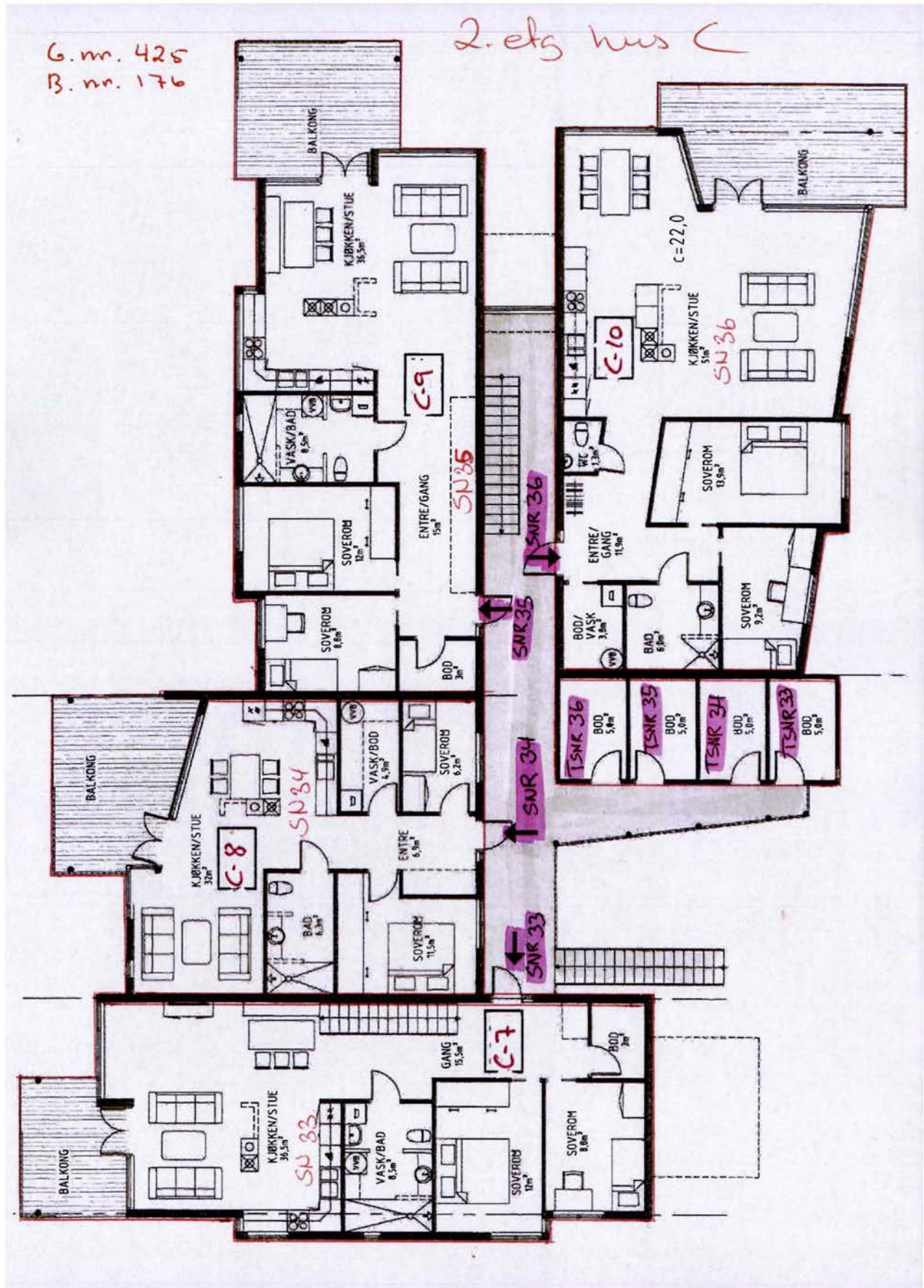


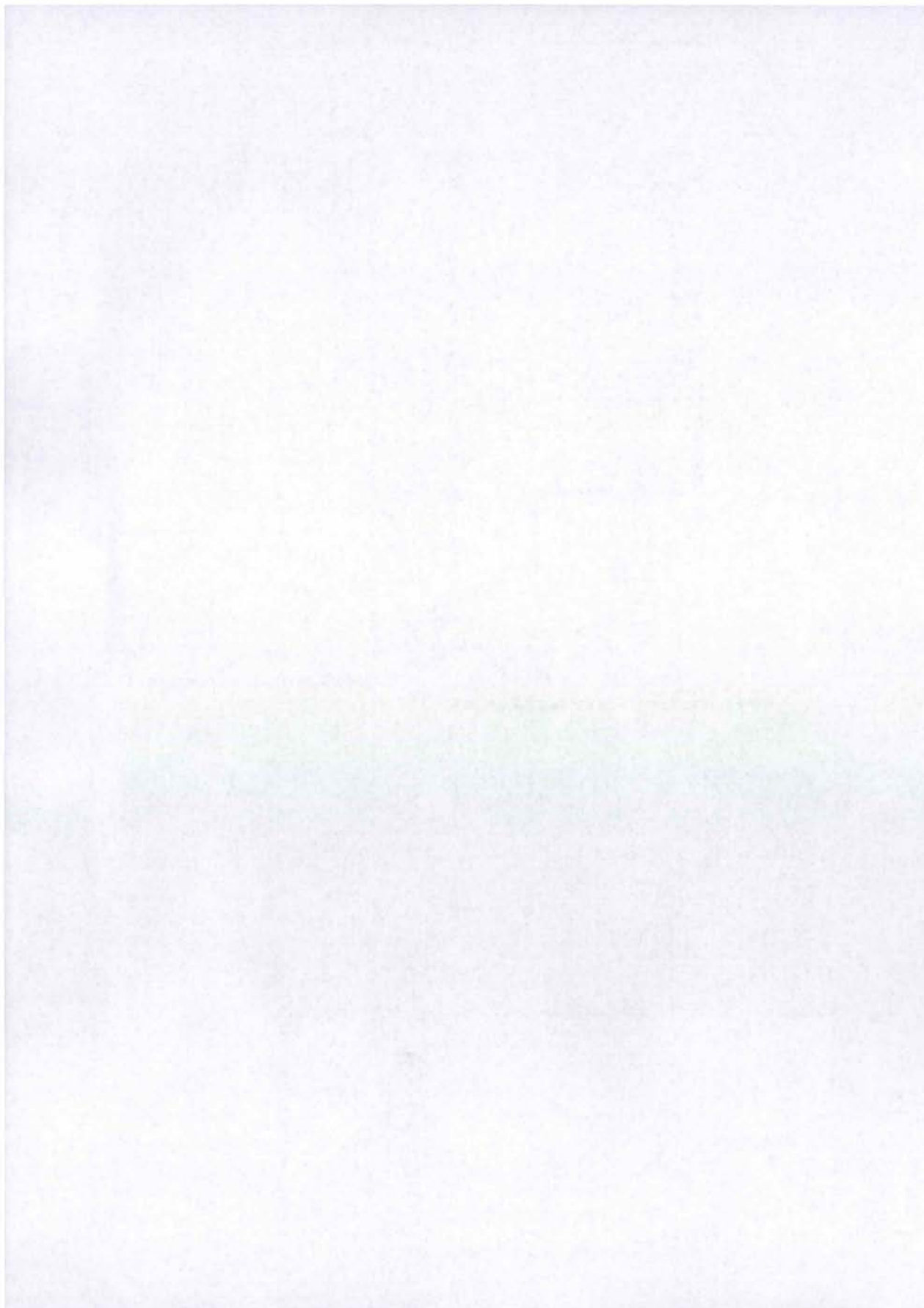


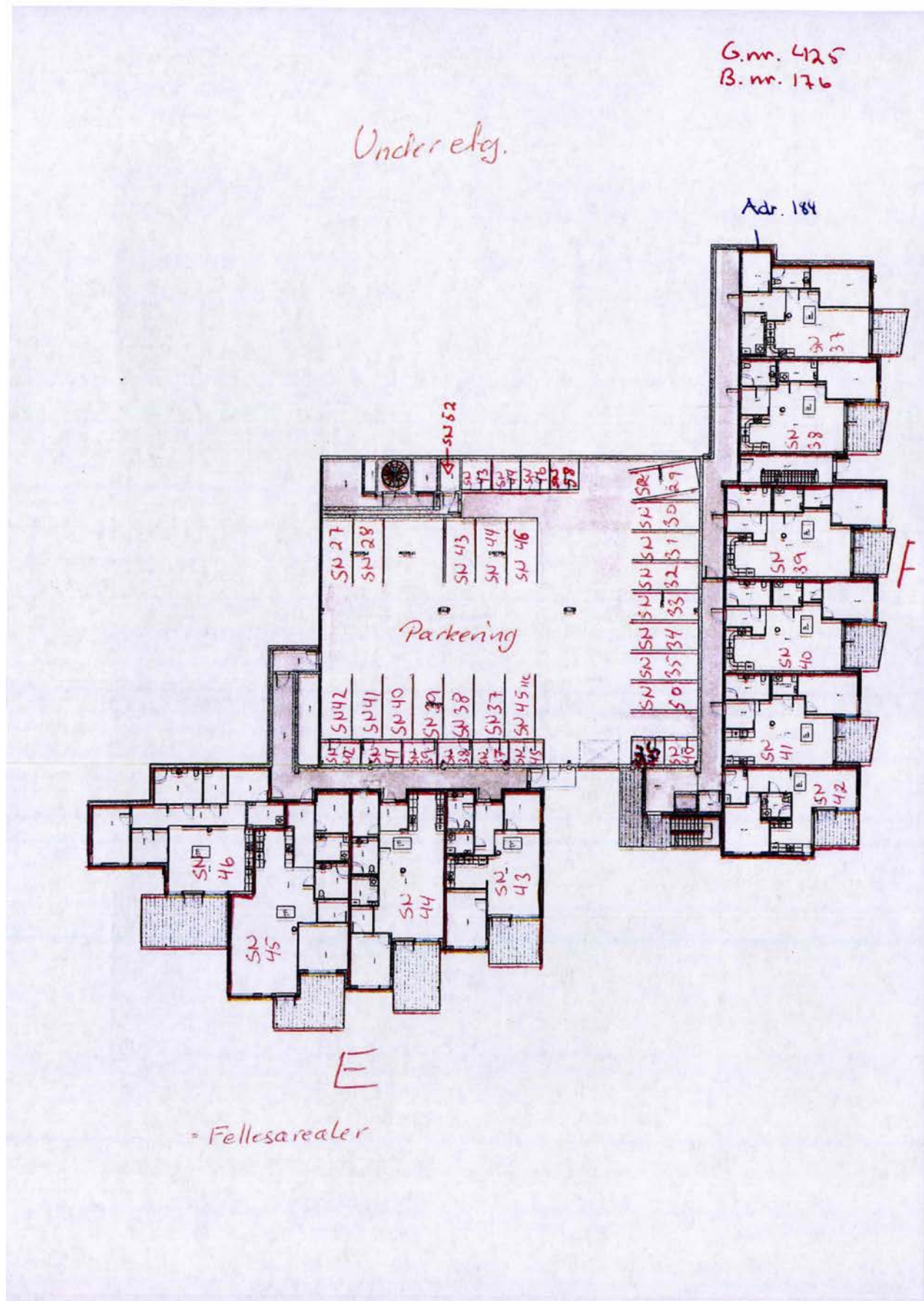


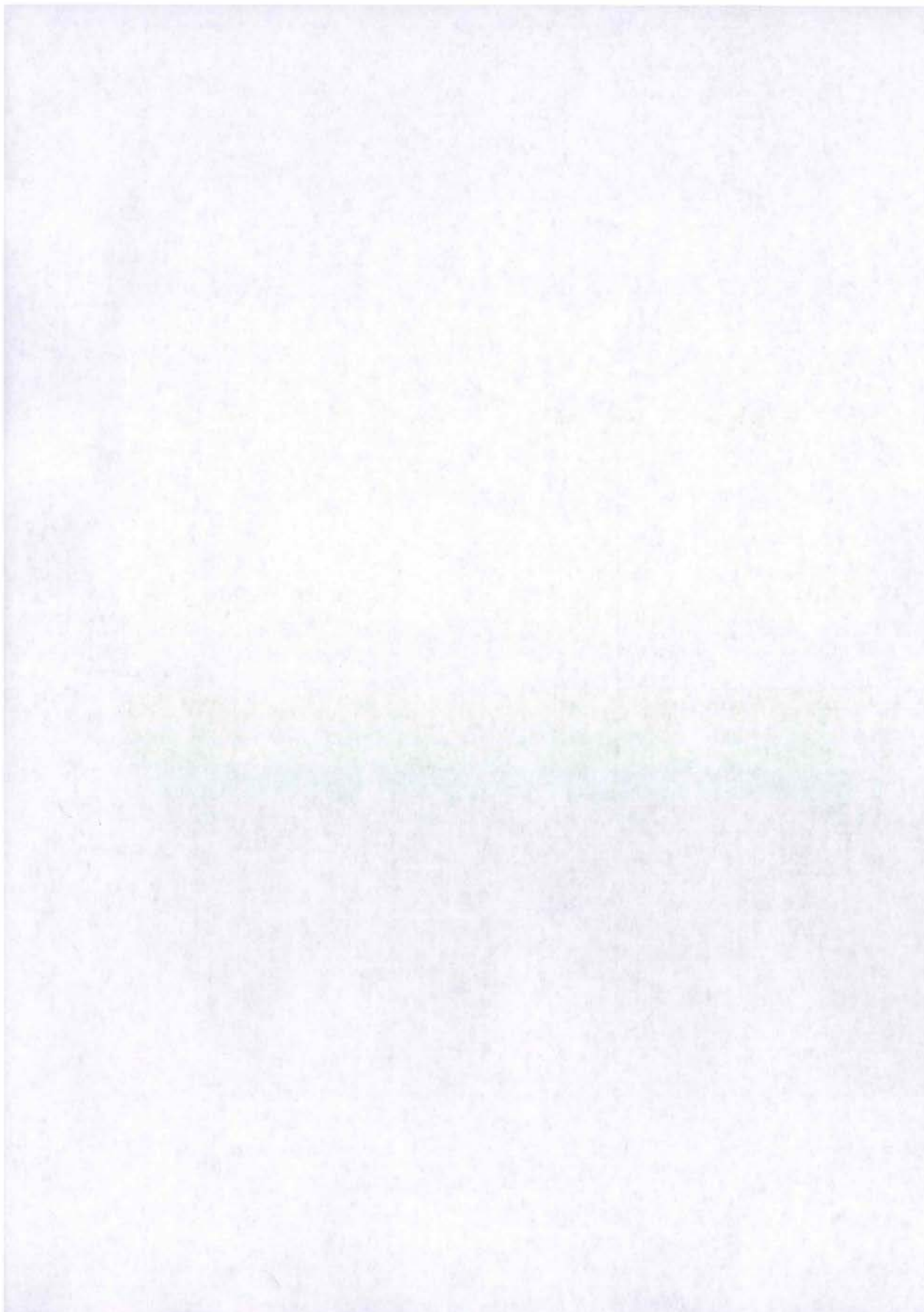


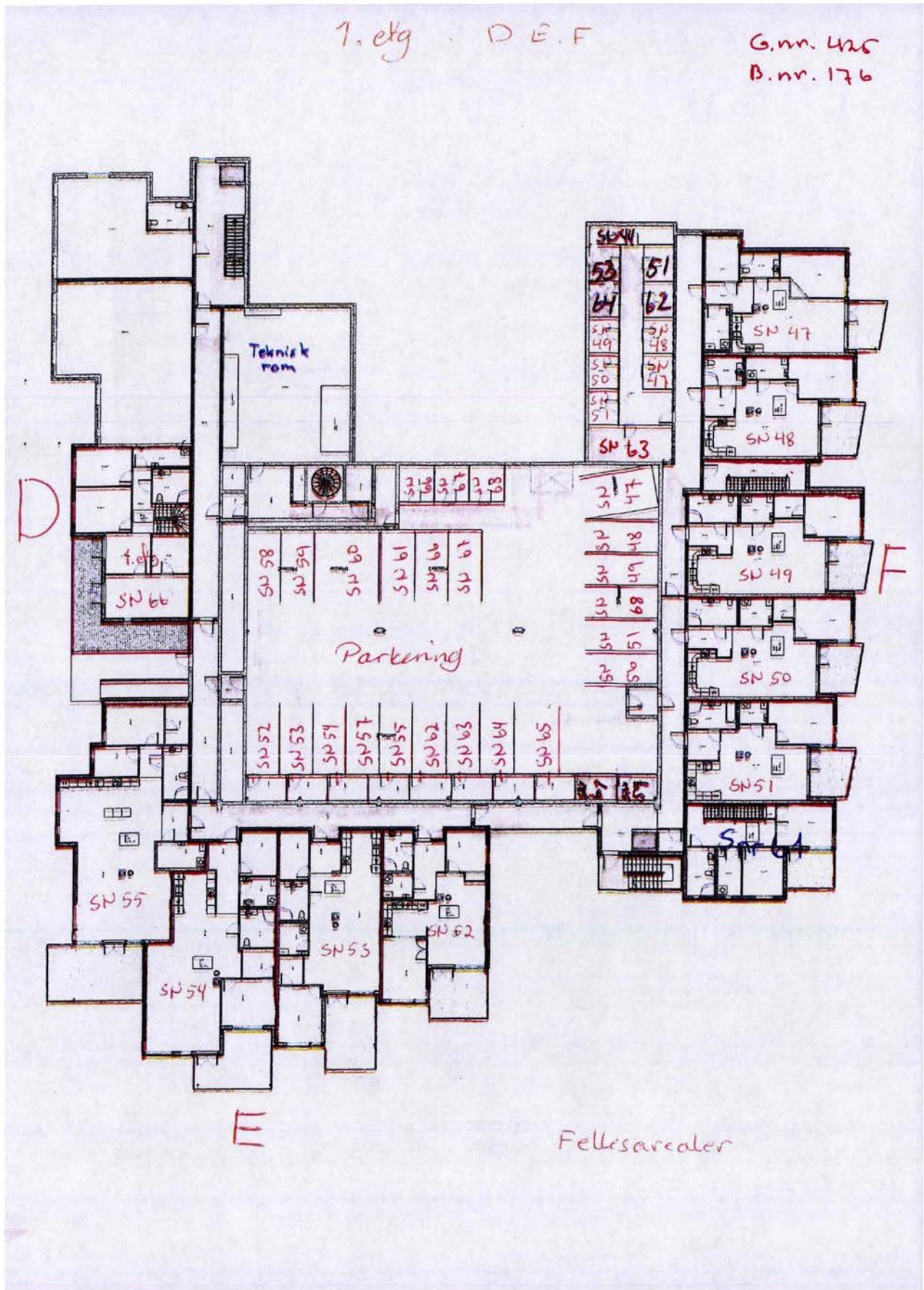


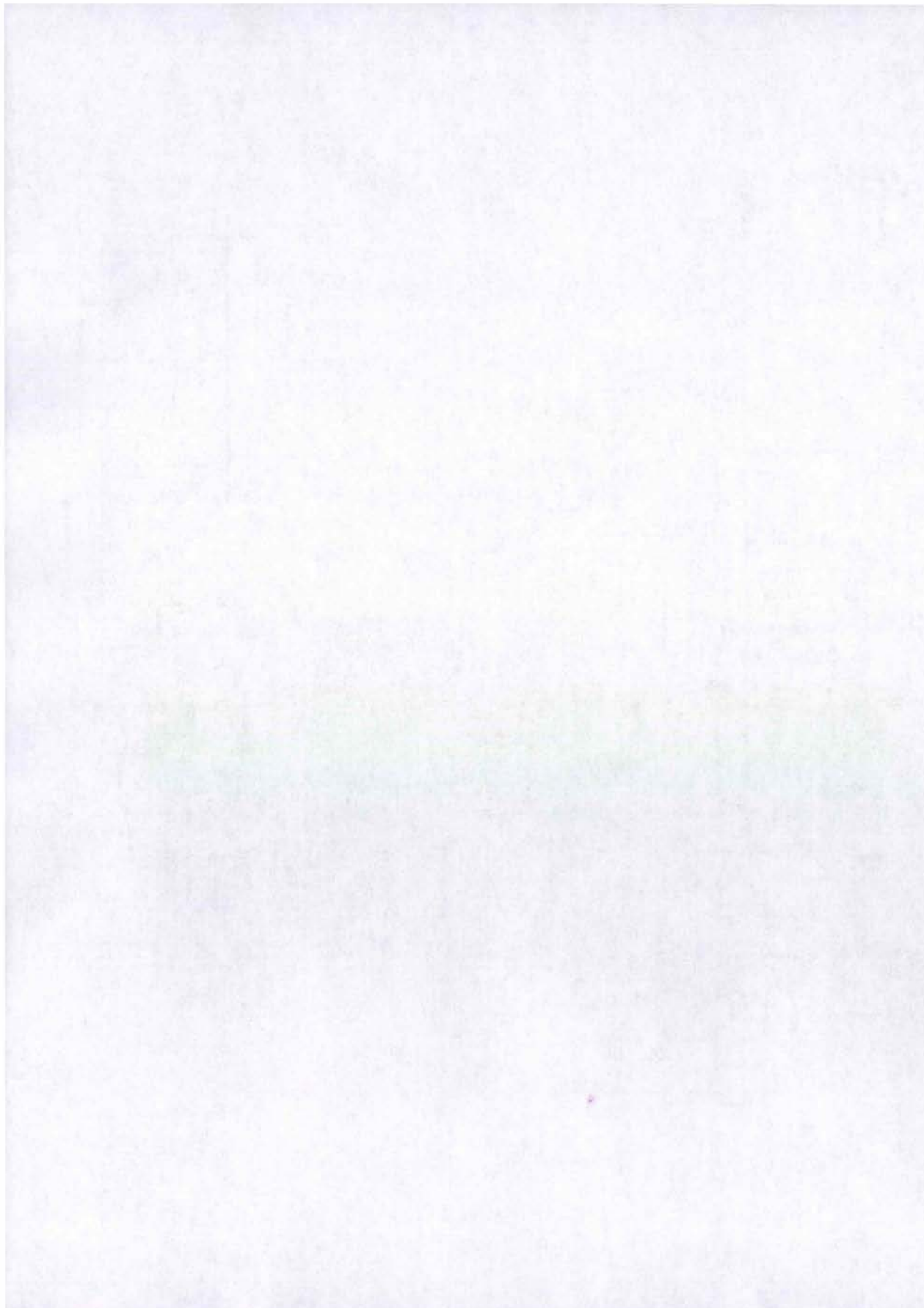


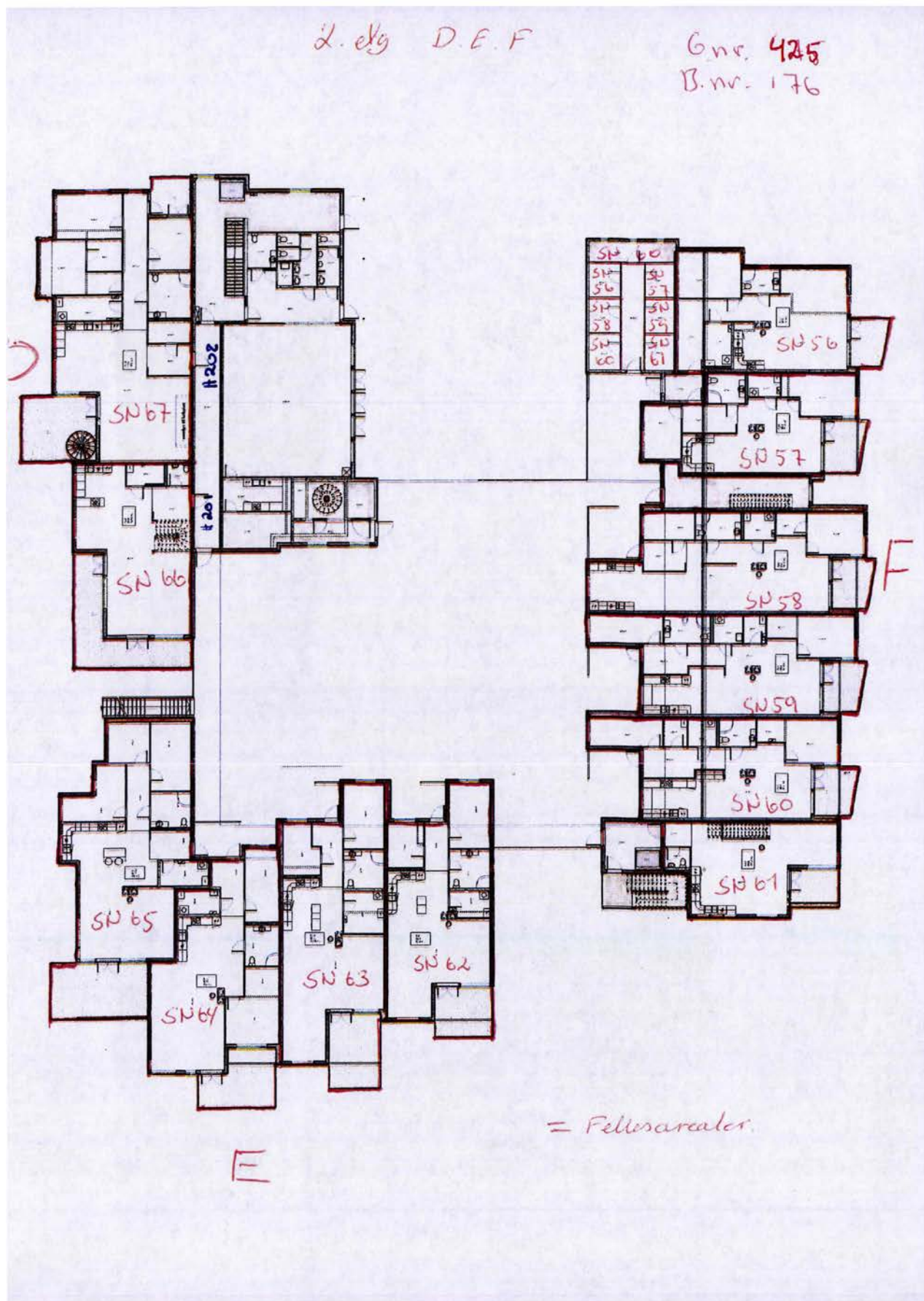


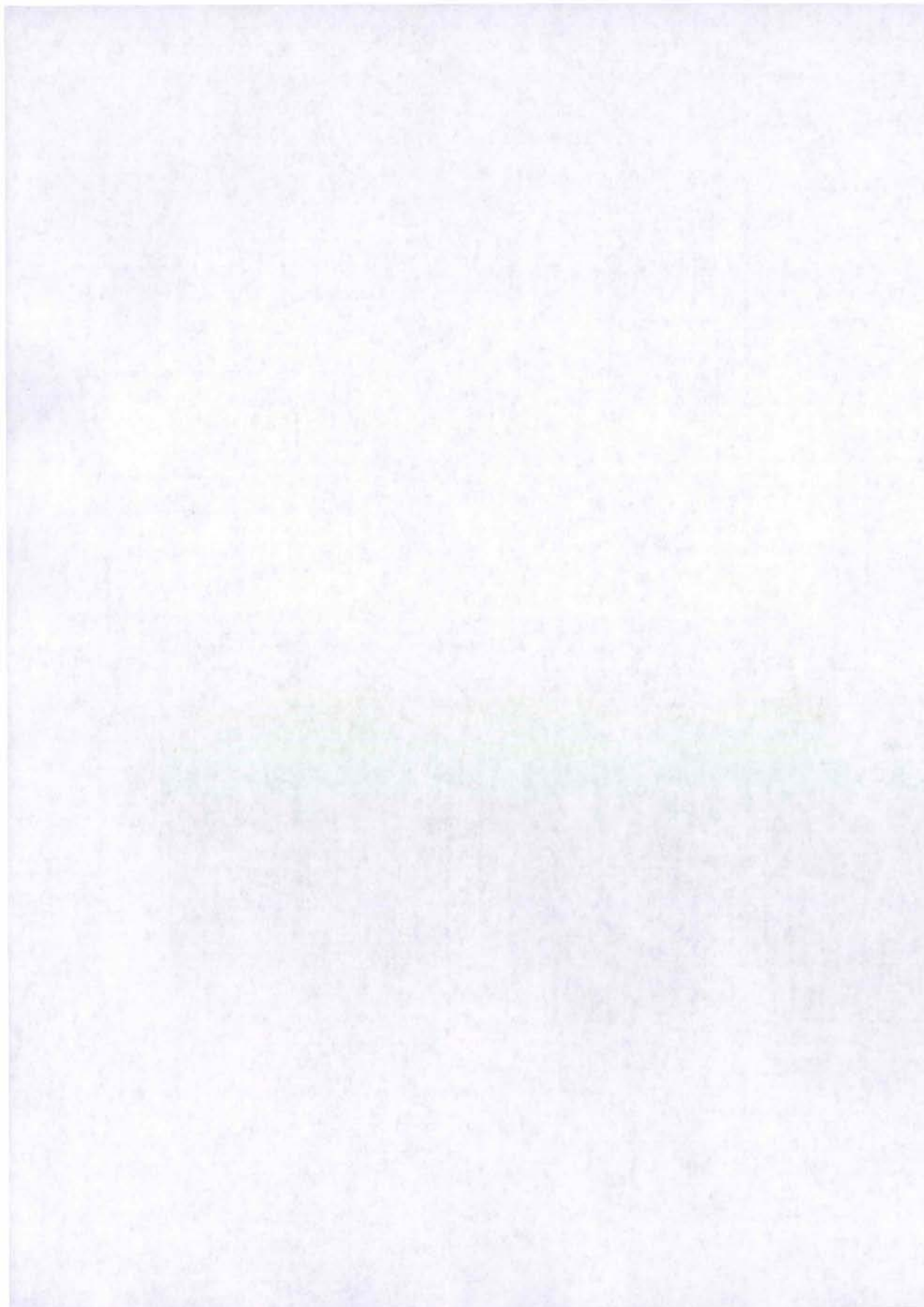


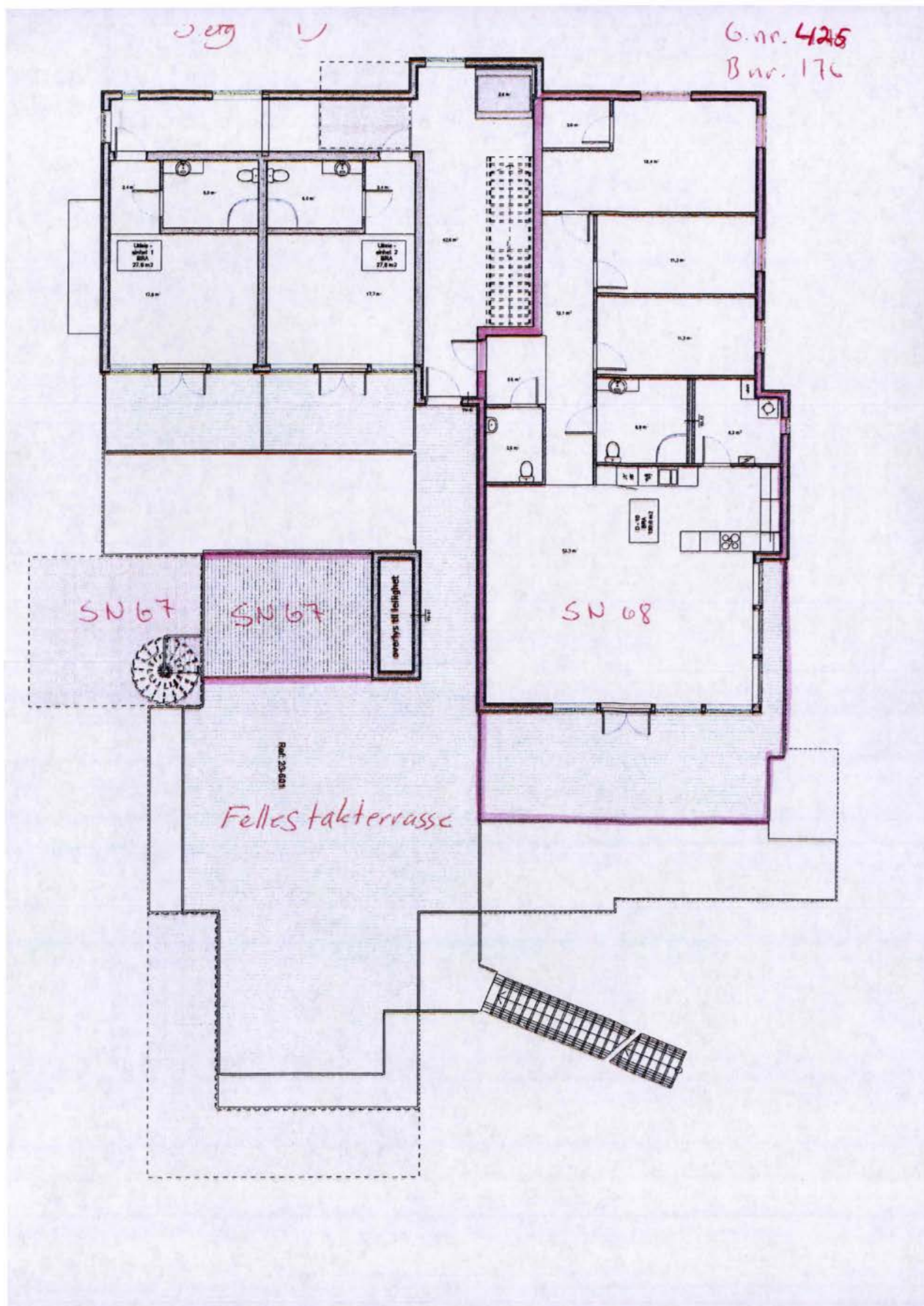


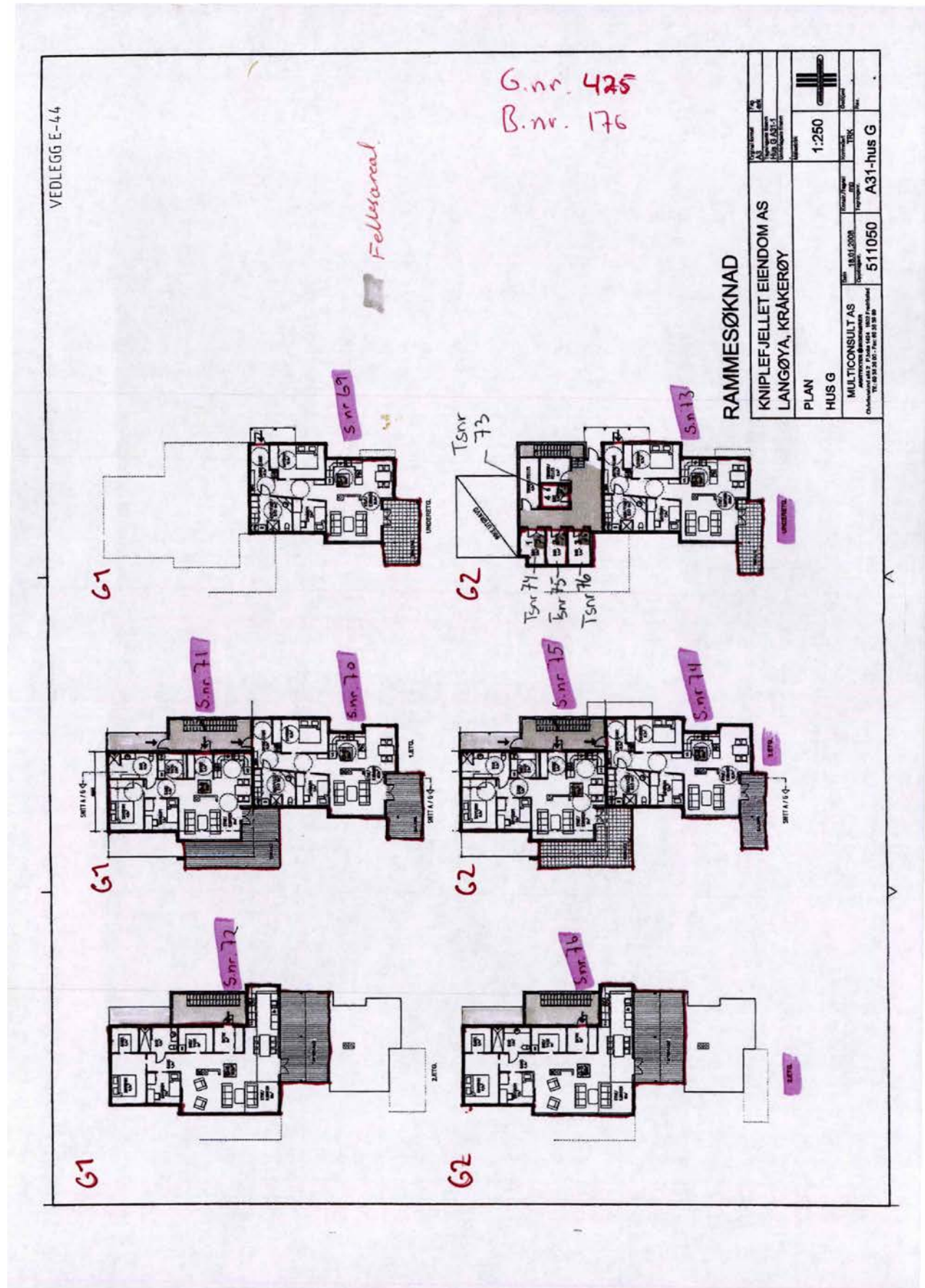


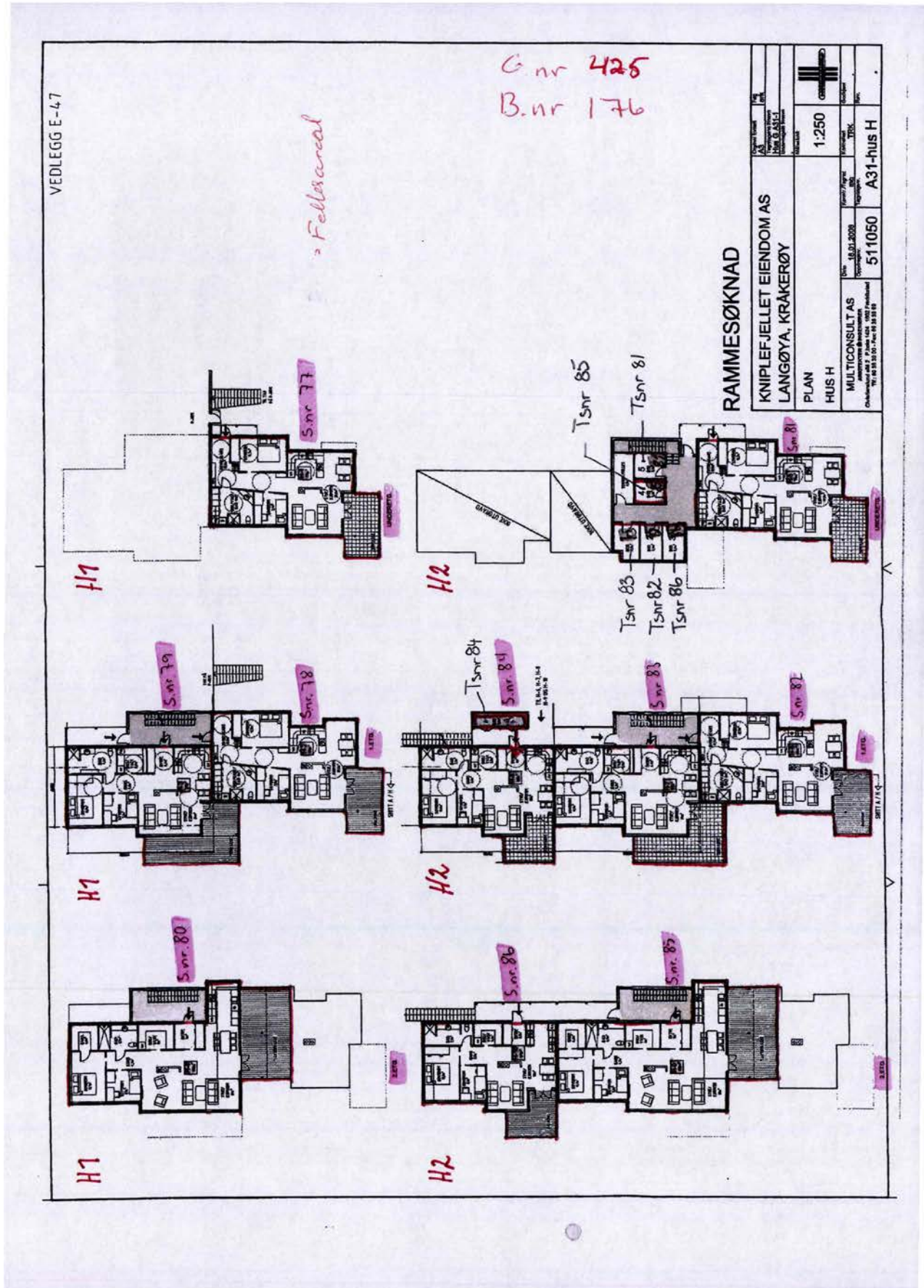


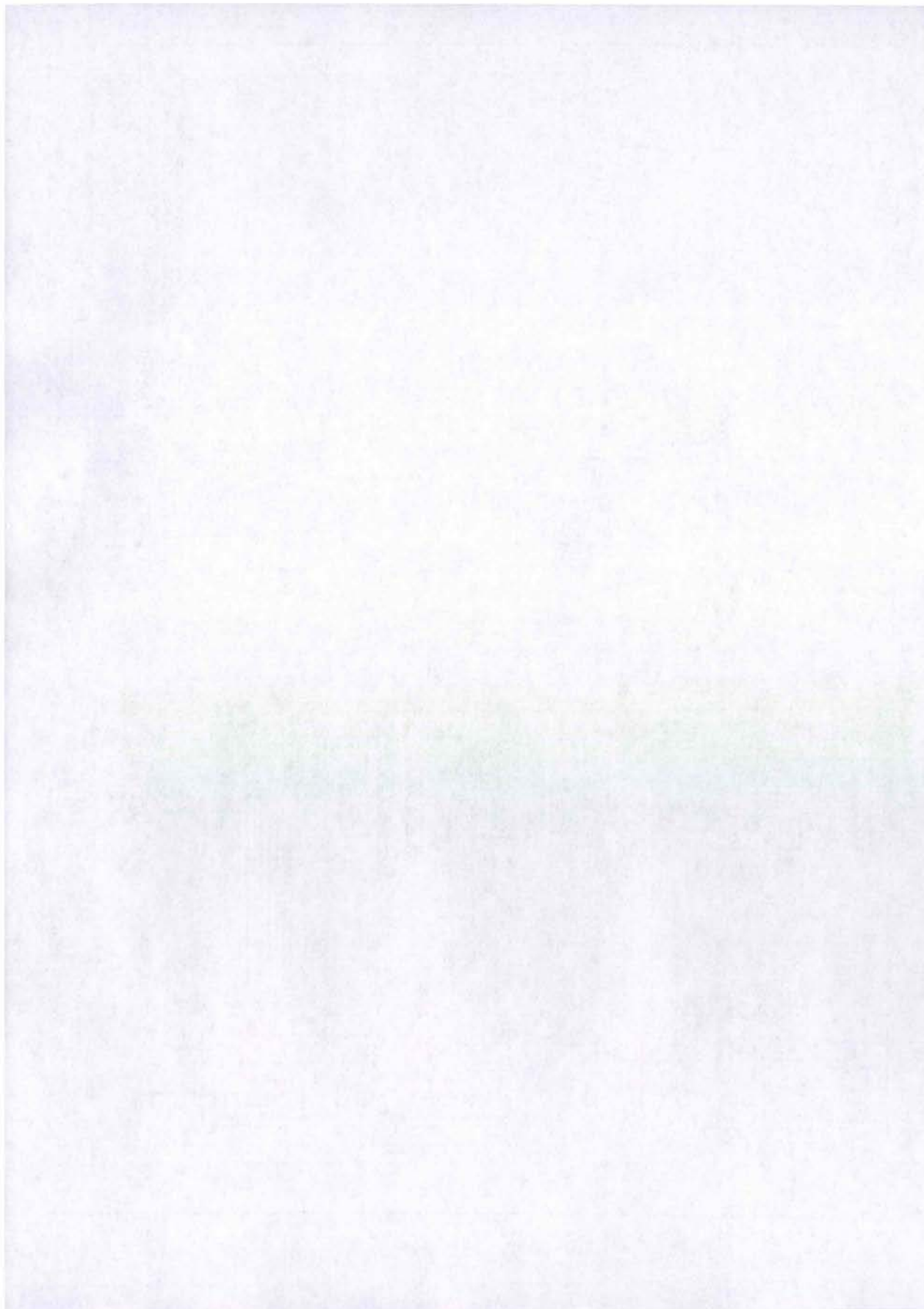


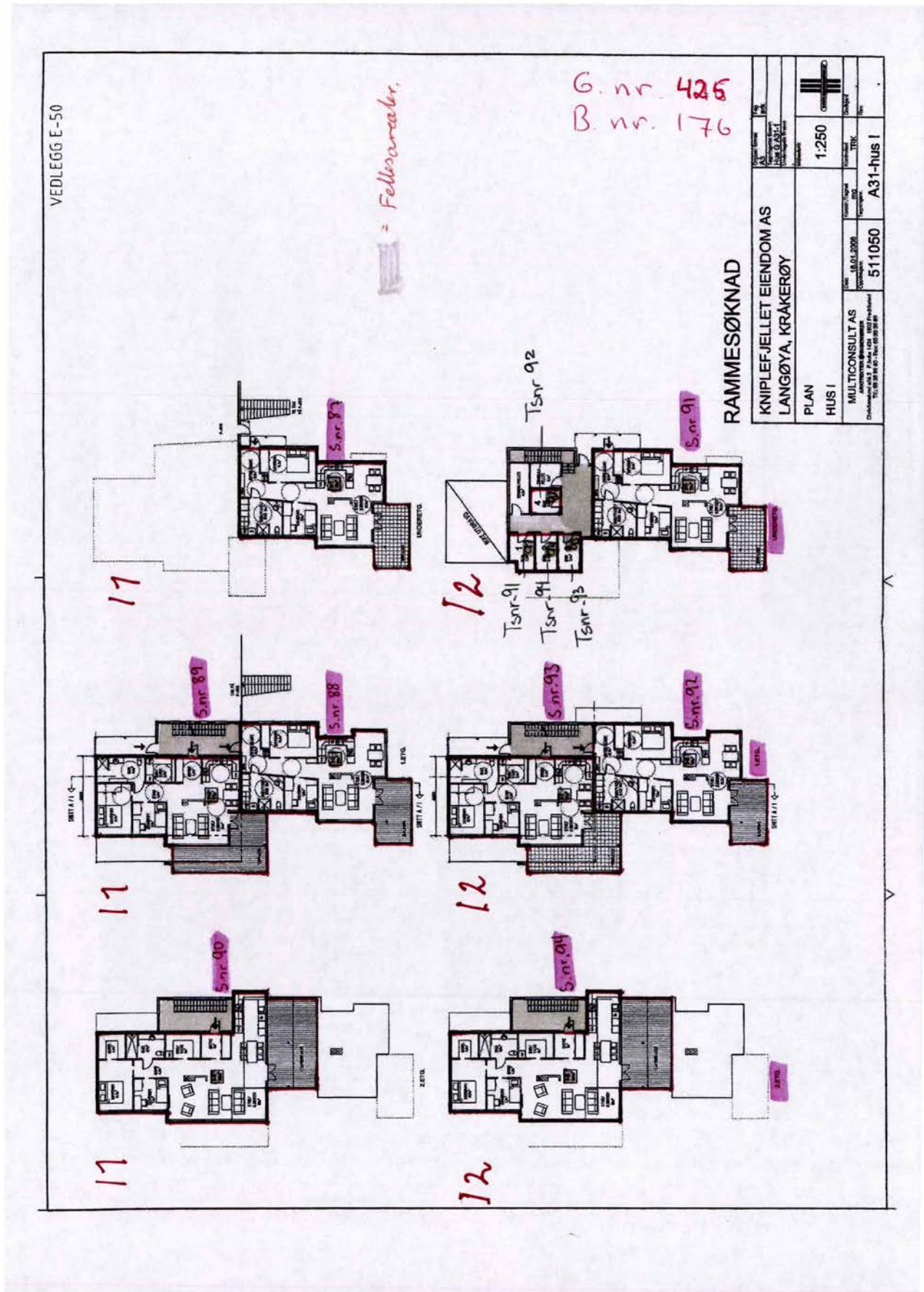








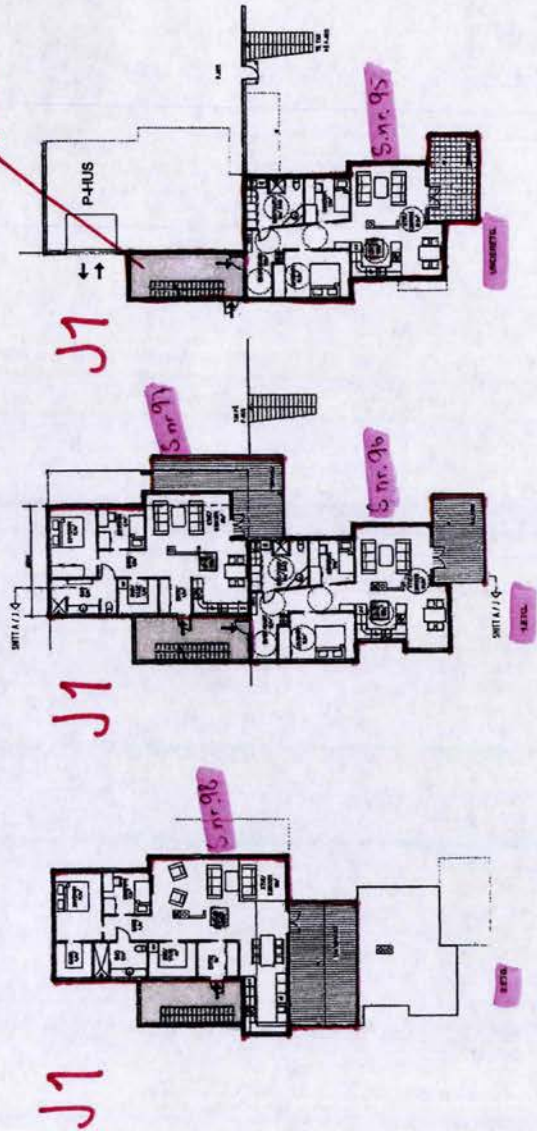




VEDLEGG E-53

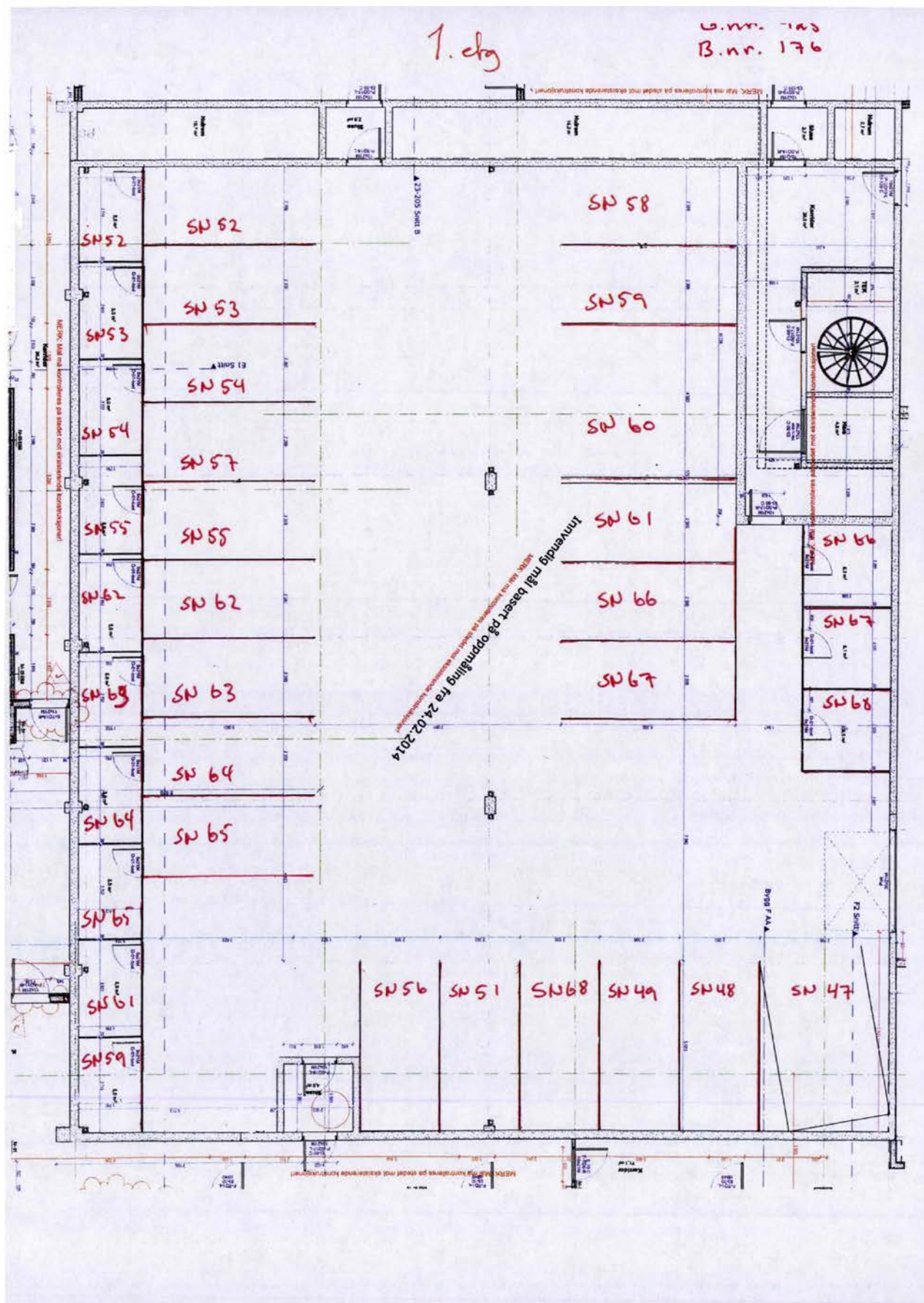
Areal tillegg seksjonsnr. 95

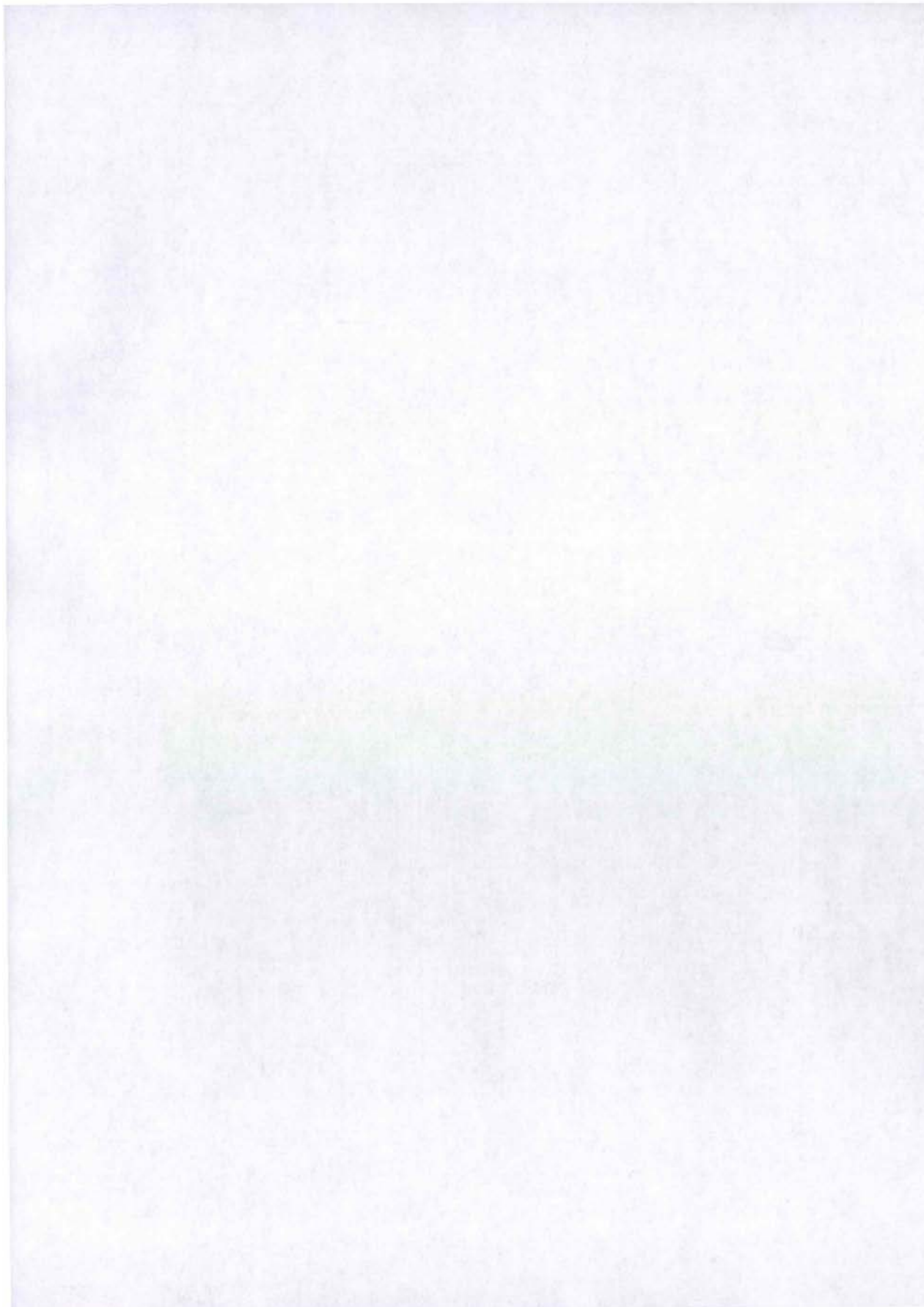
G nr. 425
B. nr. 176

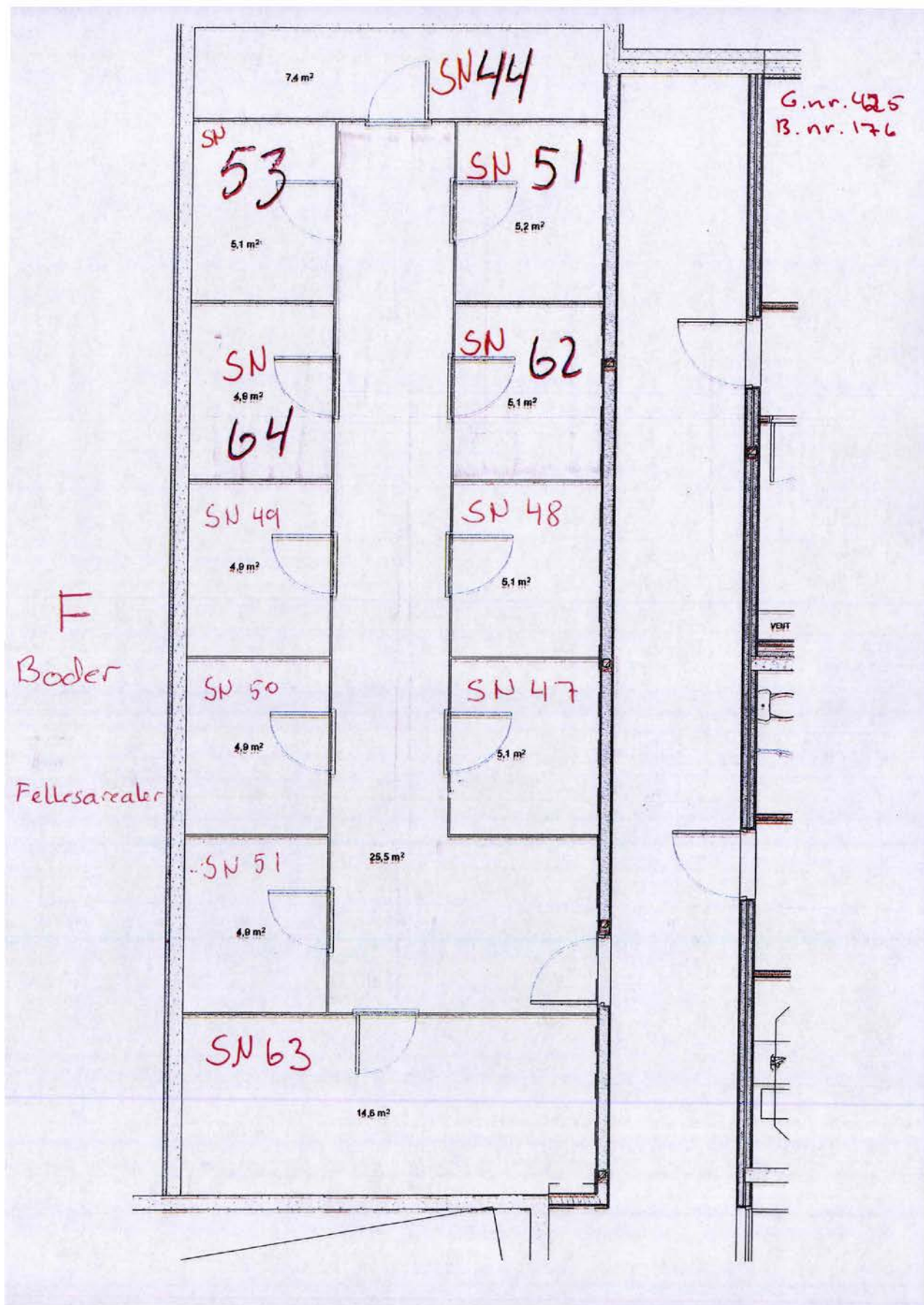


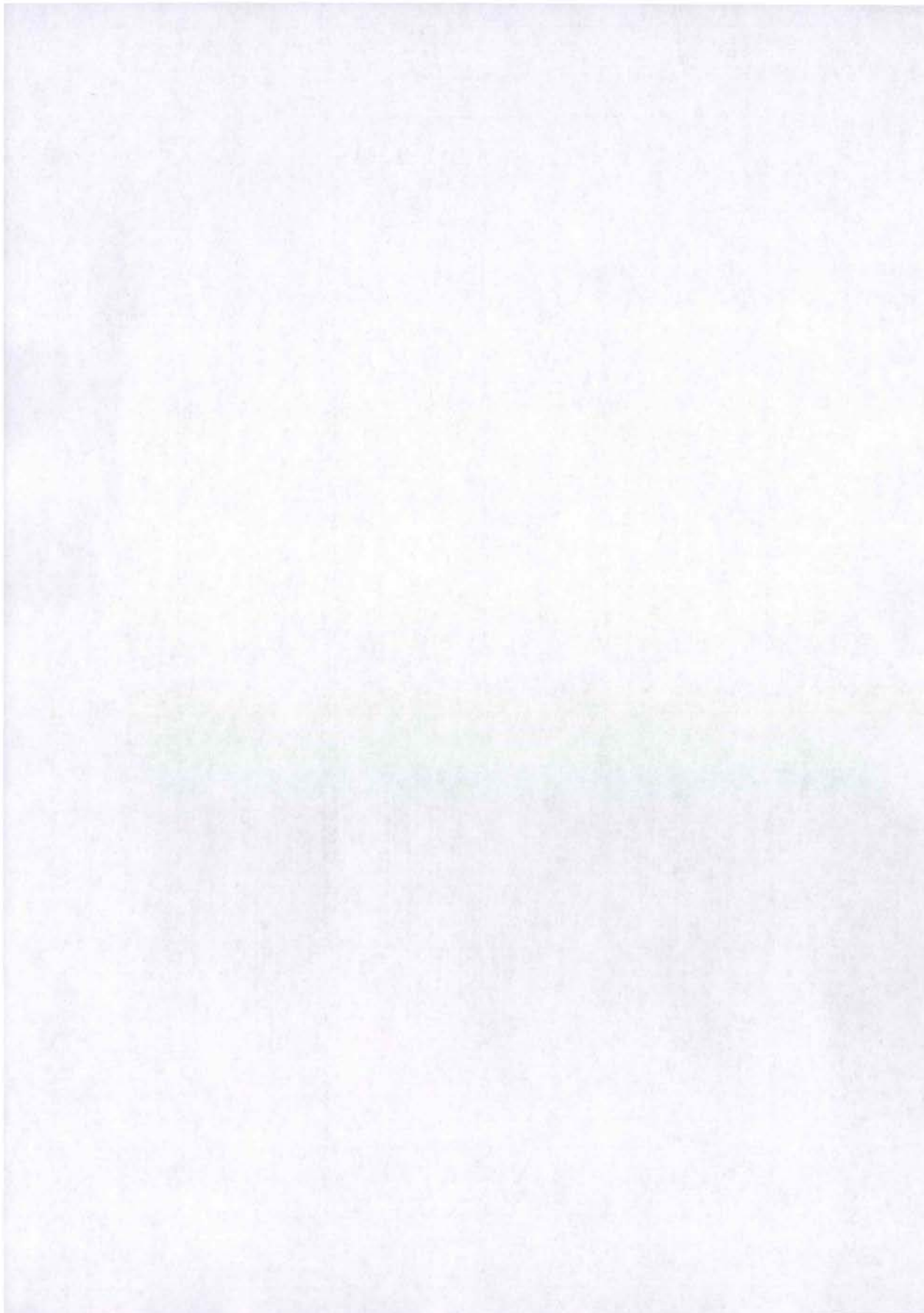
RAMMESØKNAD

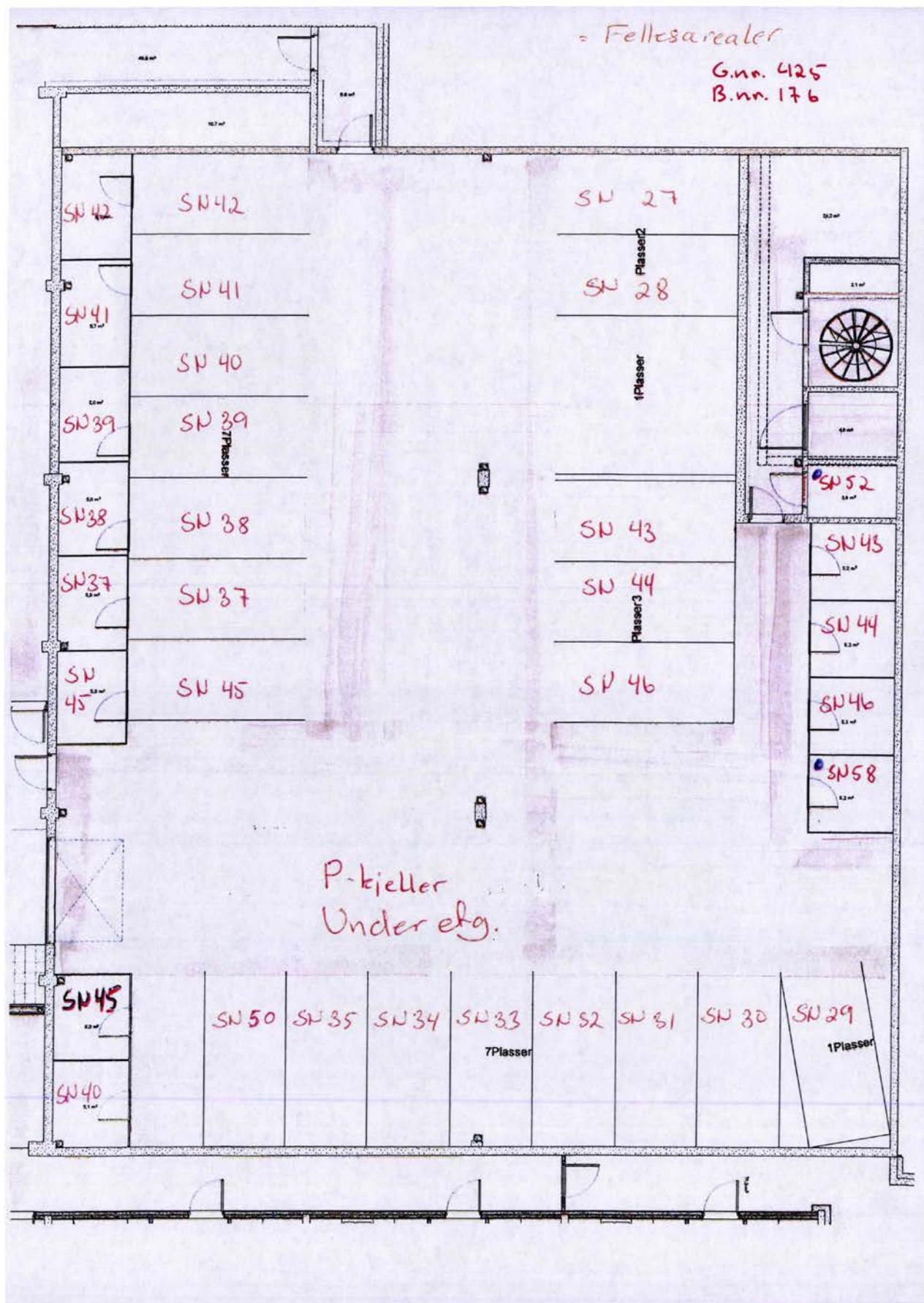
KNIPLEFJELLET EIENDOM AS LANGØYA, KRAKERØY		1:250	
PLAN			
HUS J			
MULTICONSULT AS Chrudstunveien 7, 2140 LØN, 1902 Prestebukta Tlf. 98 00 00 00 - Fax 98 00 00 00	511050	A31-hus J	











Skjøte ¹⁾

Rekvirentens navn Advokatfirmaet Planke DA	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 254981 Tinglyst: 20.03.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Freskoveien 9, Postboks 345, 1601 Fredrikstad	
Postnr. Tlf. 69 36 70 10 Fax. 69 36 70 15	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Org.nr. 889 122 552 mva	
Ref.nr. ****	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad kommune	425	516			1/1
0106	Fredrikstad kommune	425	518			1/1
0106	Fredrikstad kommune	425	519			1/1
0106	Fredrikstad kommune	425	520			1/1
0106	Fredrikstad kommune	425	521			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhetsnr. ☐ 1: Bebyggd ☒ 2: Ubebyggd	
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet	
Type bolig ☒ B Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr. 1.640.858,-	Utløst på det frie markedet ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspansjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samarbeid ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr. 1.640.858,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
940 039 541	FREDRIKSTAD KOMMUNE	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
974 684 101	KNIPLEFJELLET EIENDOM AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
- Fredrikstad kommune (org.nr. 940039541) skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomtene. - Eiendommene gnr 425, bnr 518, 519, 520 og 521 skal bebygges med boliger av Kniplefjellet Eiendom AS (org.nr. 974 684 101) eller eiere av Kniplefjellet Eiendom AS, innen tre år fra tinglysing av dette skjøtet. Blir ikke eiendommene bebygde innen angitt frist, har kommunen rett, men ikke plikt, til å ta tomten tilbake mot betaling av den pris Kniplefjellet Eiendom AS har betalt for tomtene.	

--	--

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted	dato
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

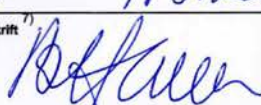
2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrift og bekreftelser

Dato 13/8.14	Sted Fr stael
Utsteders underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Bjørn Hansen Bygg- og eiendomsjef
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	
8) Jeg/vi bekrefter at utsteder(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Dato	Utsteders underskrift

Noter:

- 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av ting retten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysning.no.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Kjøpers/ erververs erklæring ved innløsning av festetomt.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes.
Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververs ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



A V T A L E

Mellom BIRGER O. BERG OG SØNN A/S.....

og FREDRIKSTAD ELVERK, nedenfor kalt FE

1. BIRGER O. BERG OG SØNN A/S gir herved FE stedsevarende bruksrett til tomt, ..30.m² (5 x 6 m) for montering av nettstasjon på sin eiendom gnr ..25..., bnr ..19.. i ...Kråkerøy.....
176
2. Tomten stilles vederlagsfritt til FE's disposisjon og bruksretten er stedsevarende så lenge tomten benyttes til nettstasjon. Dersom FE fjerner nettstasjonen, opphører bruksretten automatisk.
3. Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret tilkomst til nettstasjonen ved at gjenstander ikke må plasseres inn til denne slik at inspeksjon og drift hindres.
4. FE har på samme måte rett til trasé for kabel over eiendommen fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FE plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep.
5. Dersom bygninger eller andre innretninger skal plasseres i nærheten av tomten eller kabeltraséen, må FE varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang.
6. Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysing.

Fredriktad, 16. februar 1987

FREDRIKSTAD ELVERK

Bj. Movik

FREDRIKSTAD ELVERK
Bj. Movik

BIRGER O. BERG & SØNN A/S

Rolv. Berntsen

GRUNNEIER

TK/tw

Dagb. nr. 4627

Orsay Sørenskriverembete

KRÅKERØY KOMMUNE
Bygningsvesenet

21.SEP.1977

N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gr.nr. 25, br.nr. 19, tomt nr. 229 i Kråkerøy kommune, gir herved nabo Plast & Form A/S. eier av gr.nr. 25, br.nr. 19, tomt nr. 228 tillatelse til å oppføre tilbygg av kontorbygg i en avstand av 2 meter fra felles eiendomsgrense.

Eventuell bebyggelse på min eiendom vil bli plassert så langt fra Plast & Form A/S. hus som bestemt i bygningslovens § 70.

Denne erklæring blir å tinglyse, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kråkerøy bygningsråd.

Kråkerøy, den ¹⁰ 16 1977

BIRGER O. BERG & SØNN A/S

B.O. Berg

underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Kråkerøy bygningsvesen, Kråkerøy.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. oktober 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 425 **Bruksnr.:** 176 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 32

Adresse: Måkekollen 162, 1679 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



LINK ARKITEKTUR AS

Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

2012/16159-112-139011/2020-TRBM

Klassering

425/176

Dato

19.06.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
973/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 19.06.2019 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Måkekollen (byggetrinn I, II og III).

Gnr. 425

Bnr. 176

Arbeidets art: Oppføring av boligbebyggelse i 3 byggetrinn.

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

Trond Berg Mathisen
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

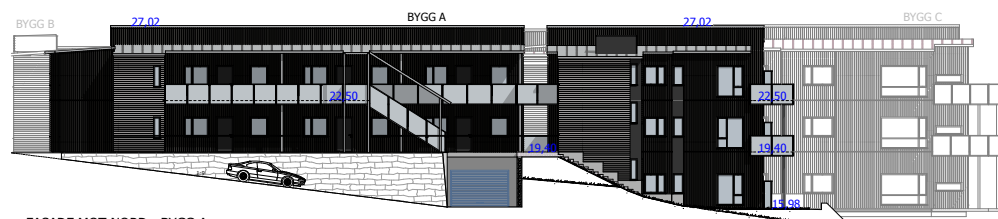
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:



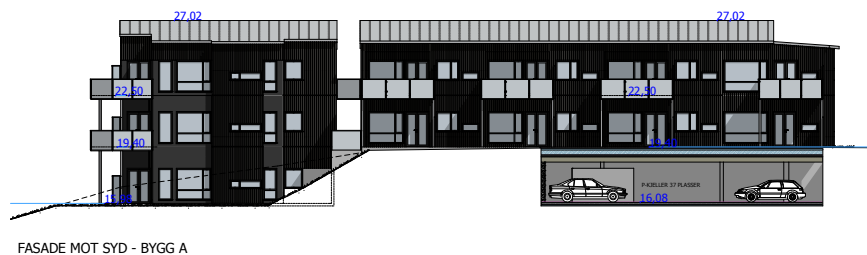
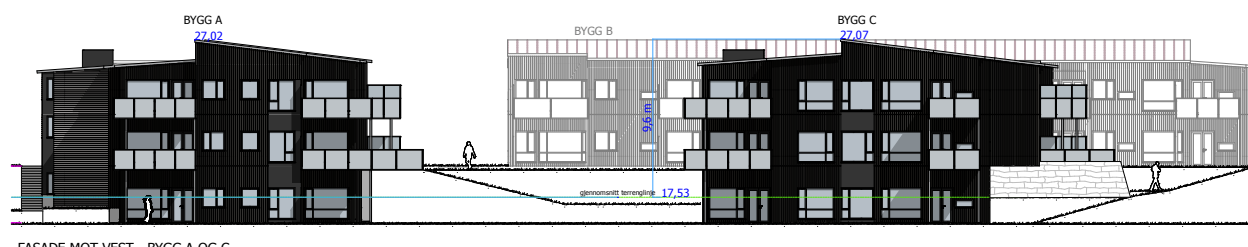
Planer 1:100	22-101
1. etasje	
ENDRINGSBOKNAD	
Knipstellet elendom as	
#Entreprenør	
Trestjærassen-Trinn III	
Ark : A0 liggende format	
LINK ARKITEKTUR	
Planer 1:100	
1. etasje	
Ark : A0 liggende format	22-101

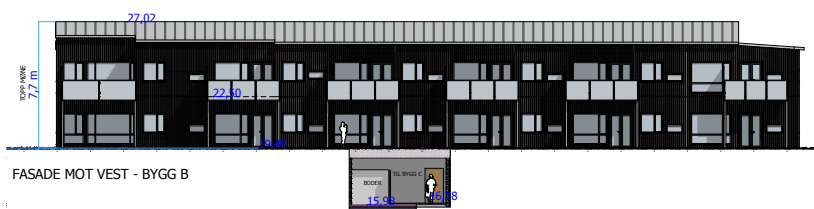


FASADE MOT ØST - BYGG A OG B



FASADE MOT NORD - BYGG A







FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 21.10.2025

Til informasjon!

Eiendom: 425/176/0/32 Måkekollen 162

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



Eiendomsstatus, ordre 8815704

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 425	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Måkekollen 162, 1679 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	22461.7 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner: 548 Langøya Vest	Vedtatt: 17.11.2005	Formål: 730 - Felles parkeringsplass 710 - Felles avkjørsel 750 - Felles lekeareal 611 - Parkbelte i industriområde 780 - Felles grøntareal 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 720 - Felles gangareal 420 - Turvei 310 - Kjørevei Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best_-_548_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 17.10.2025

**Aktiv Fredrikstad og Hvaler**

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

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Treskjæråsen Boligsameie**

17.10.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.10.2025

Boligselskap:	Treskjæråsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	915 454 488
Gnr./bnr:	425 / 176
Eier(e):	Ingrid May Jelling
Seksjonsnr:	32
Adresse:	Måkekollen 162, 1679 Kråkerøy

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/treskjaer-bs/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/treskjaer-bs/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- | | |
|--|---|
| • Styregodkjenning: | Nei |
| • Særskilte begrensninger/
klausuler: | Se boligselskapets vedtekter. |
| • Dyrehold: | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| • Forsikringsselskap: | Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3614209 |
| • Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| • Påkostninger/utbedringer: | Se årsmeldingen. |
| • Forkjøpsrett: | Ingen |
| • Tomt: | Eiet |
| • Parkeringsbestemmelser: | Forr.fører kjenner ikke til fordeling av plasser. |

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.000,- pr. md.

Strømutgifter gulvvarme betales månedlig til Lyse.

Felleskostnadene inkl:

Forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernet, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, felles strøm, samt serviceavtaler/alarmoverføringer heis.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 20 367	0

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,

Solibo AS/Fram Forvaltning

VEDTEKTER
FOR
TRESKJÆRÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjons nr: 915 454 488

Vedtatt i årsmøte 2022.

Vedtatte endringer etter årsmøte i 2023, er bakt inn.

Vedtatte endring etter ekstraordinært årsmøte 08.06.23, er bakt inn.

§ 1

Sameiets navn

Sameiets navn er Treskjæråsen Boligsameie.

§ 2

Eiendommen

Treskjæråsen Boligsameie omfatter gnr. 425, bnr. 176 i Fredrikstad kommune.

Eiendommen er seksjonert i 98 boligseksjoner.

§ 3

Formål

Sameiet skal sikre interessene til eierseksjonssameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne samt driften av sameiet med fellesanlegg.

§ 4

Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Seksjonene må kun benyttes til det formål som kommer fram av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Husordensregler fastsettes med alminnelig flertall av årsmøtet.

Styret fastsetter retningslinjer og godkjenner etter søknad, utvendige installasjoner som montering av pergolino, markise, screens, parabolantennar, innkledning av rekkverk, skilt og andre installasjoner på byggets fasade.

Treskjæråsen boligsameie eier og har ansvar for infrastrukturen til ladere for elektriske biler. Innkjøp og montering av laderen er den enkelte sameiers oppgave. Bestilling skjer via styret. Treskjæråsen boligsameie har ansvar for forsikring og vedlikehold av laderen når den er montert. Sameiere med ladere spleiser på utgifter til administrasjon, serviceavtaler, forsikring og vedlikehold ved at det gis et påslag på kWh som fastsettes av styret.

Tiltak som etter lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan – og bygningsloven) krever tillatelse fra kommunen, er ikke tillatt.

§ 5

Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har sameierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon med de begrensninger av korttidsutleie som følger av § 6.

§ 6

Særlige regler for utleie

Seksjonseier som vil leie ut sin seksjon skal varsle styret før utleieforholdet begynner. Varslet skal inneholde navn på leietaker, dennes telefonnummer og epostadresse dersom slik eksisterer. Utleier skal gi leietakere informasjon om husordensreglene. Leietaker skal på varselet bekrefte at han har fått slik informasjon og samtidig forplikte seg til å følge disse.

Utleier er ansvarlig for leietagers handlinger overfor sameiet og er innforstått med at leietagers handlinger kan medføre erstatningsansvar for utleier.

Korttidsleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende.

§ 7

Ordinært årsmøte

Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingens skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Senest en uke før ordinært årsmøte skal årsberetning og revidert årsregnskap sendes seksjonseierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på årsmøtet. Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle sameiere har rett til å møte i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg. Forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har likeledes rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Reviderte regnskap for foregående kalenderår.
3. Innkomne forslag.
4. Valg av styre, vararepresentanter, revisor og valgkomite.

Årsmøtet kan bare ta beslutning i saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

§ 8

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil behandlet.

§ 9

Årsmøtets vedtak

Hver boligseksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 6 styremedlemmer.

Så langt det er mulig bør styret velges med minst to styremedlemmer fra henholdsvis Måkekollen 100-170 («byggetrinn 3»), Måkekollen 172-196 («byggetrinn 1») og Måkekollen 198-224 («byggetrinn 2»).

Styrets medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første valg etter at vedtektene her er trådt i kraft, velges et styremedlem for hvert byggetrinn med en funksjonstid på ett år og det andre styremedlemmet med en funksjonstid på to år. Halvparten av styrets medlemmer vil etter dette være på valg hvert år.

Styrets leder velges særskilt for to år av gangen.

Styret skal sørge for den daglige forvaltning og drift av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak.

Styret kan engasjere og si opp forretningsfører, vaktmester og andre parter som er nødvendig for å drifte sameiet. Styret skal fastsette instruks, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styreleder er møteleder, står stemmetallet likt, avgjør møteleders stemme. Dersom styreleder ikke er til stede, velges møteleder blant fremmøtte styremedlemmer.

Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt/prokura.

Styret skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart komme frem hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 11

Bruk av fellesareal og fellesrom

Sameierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Bruker plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Styret fastsetter regler for utleie og utlån av fellesstua, hybler og øvrige fellesarealer.

§ 12

Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiet skal ha vedlikeholdsfond.

Sameiet skal sørge for vedlikehold av alle bygninger, tekniske installasjoner, treningsutstyr, uteområder og øvrige fellesarealer.

Styret skal utarbeide vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf. § 14 nedenfor. Vedlikeholdsprogrammet fremlegges på årsmøtet til godkjenning.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin seksjon.

§ 13

Felleskostnader

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameiet abonnerer på vegne av sameierne på levering av signaler til tv og internett. Kostnadene inngår i felleskostnadene og fordeles med lik andel på hver seksjon uavhengig av sameiebrøken.

§ 14

Betaling av felleskostnader

Sameierne skal innbetale et akontobeløp hver måned til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 15

Ansvar for vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at andre bruksenheter slipper ulempe.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte det tap dette medfører andre seksjonseiere. Likeledes er seksjonseier erstatningsansvarlig dersom hans manglende vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde.

§ 16

Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret, sameiet eller en sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse med mindre det berører eiendommen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har samtykket og om nødvendig, samtykke fra årsmøte og godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 17

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

§ 18

Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre sameierne har panterett i den enkeltes seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§ 19

Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og øvrige regler. Overdrager plikter å gi melding til forretningsfører om eierskifte. Forretningsføreren skal notere eierskiftet av seksjonen.

§ 20

Forholdet til eierseksjonsloven

Dersom det er uoverensstemmelse mellom vedtektene her og den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner, går lov om eierseksjoner foran vedtektene.

Husordensregler for Treskjæråsen Boligsameie.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet. Å bo i et sameie innebærer at alle sameiere/leietakere må innrette seg etter fellesskapets interesser. Alle sameiere/leietakere plikter derfor å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Bruk av leilighetene, terrassene, verandaene og fellesarealene

Leilighetene må ikke benyttes på en måte som skaper ubehageligheter for andre beboere eller påvirker sameiets omdømme. Det samme gjelder for bruken av fellesarealene.

Mating av fugler er ikke tillatt.

Kun sameiere i Treskjæråsen boligsameie som gjennom fellesutgifter er med å finansiere bruk og vedlikehold av trimrommet, kan bruke rommet. Unntaket er særboere.

Styret i sameiet har ansvar for vedlikehold av utstyret i trimrommet. Bruken av utstyret, er den enkeltes sameiers ansvar. Barn under 15 år har tilgang til rommet sammen med foresatte.

3. Oppbevaring av gjenstander

Ingen løse gjenstander - som tilhengere, leker, ski, møbler osv. - skal etterlates i fellesarealene. På anmodning skal gjenstandene fjernes. Skjer ikke dette, vil styret etter rimelig tid sørge for at de blir fjernet.

Barnevogner, barnesykler, rullestoler og rullatorer skal kunne plasseres utenfor ytterdører så lenge de ikke er i konflikt med rømningsveier, gangveier, trappeoppganger og andre utganger.

Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det i fellesarealene ikke oppbevares brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Som fellesarealer regnes heiser, trappeoppganger, korridorer, fellesstua, hyblene, tunet, takterrassen, trimrom, disponibelt rom, grøntarealer og hele garasjeanlegget.

4: Avfallshåndtering

Det er etablert underjordiske søppelcontainere for

Glass og metall

Restavfall

Papp og papir

Alle byggetrinnene har moderne nedgravde søppelcontainere. De er beregnet for restavfall, papp og papir og for glass og metall. Ved søppelhuset er det to containere for glass og metall tilgjengelig.

Søppelhuset blir oppbevaringssted for plast i egne sekker og farlig avfall i røde bokser.

Søppelhuset er ikke oppbevaringssted for annet enn plast og farlig avfall i røde bokser. Annet avfall vil bli fjernet mot regning og dekkes dermed indirekte av alle i sameiet.

Tømming etter kommunens tømmeplan.

Annen type avfall må den enkelte sameier selv transportere bort.

5: Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Parkering skal kun skje på egne oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing.

Sameiere/leietakere må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering uten samtykke fra sameiets styre.

Utvendig vask og større reparasjon av bil er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/støvsuging av bil skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

5a:

Ved utleie av garasjeplass, skal sameieren informere styret. Kun nøkkel til automatisk åpning av garasjeport, utdeles den som leier plassen.

6: Bruk av terrasser og verandaer

Lufting og banking av sengetøy, tepper og lignende skal ikke skje over veranda- eller balkongrekkverket.

Tørking/lufting av tøy/sengetøy må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen/verandaen. Tørking/lufting av tøy/sengetøy skal ikke skje på søndager/bevegelige helligdager.

Blomsterkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverket.

Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på verandaene/balkongene.

Feiing, spyling og snømåking på verandaene/balkongene må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

7: Bruk av grill

Det er bare lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrasser og verandaer. Engangsgriller tillates ikke på sameiets områder. Gassbeholdere må oppbevares i friluft.

8: Utvendige installasjoner

Alle utvendige installasjoner - som markiser, antenner, lysarmatur, flaggstenger, skilt og lignende - skal godkjennes av styret.

9: Bruk av heisen

Barn har ikke anledning til å bruke heisen alene.

10: Røyking

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesområder.

Snuspakker og sigarettneiper må ivaretas av den enkelte og er ikke tillatt kastet på fellesområdet.

11: Kveldsarbeid og helgearbeid

Arbeid som skaper støy, skal ikke skje på søndager, andre bevegelige helligdager eller hverdager etter klokka 22.00.

12: Ro

Det skal være alminnelig ro i leilighetskomplekset fra kl. 2300-0600. Støy fra TV, radio, musikkanlegg og lignende som er til sjenanse for øvrige leieboere, må unngås.

13: Dyrehold

- Det er tillatt med normalt dyrehold.
- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets områder.
- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader eget dyr måtte påføre person eller gjenstander i sameiet.
- Eier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor sameiets område.
- Det er ikke tillatt med dyrehold i hyblene.

14: Dugnad og rydding

Alle sameiere oppfordres til å delta i det felles dugnadsarbeidet som organiseres av styret eller husstyret vår og høst.

Ut over dugnadsarbeidet er den enkelte sameier/leietaker pliktig til å holde orden i fellesarealene og utføre nødvendig opprydding.

15: Parkering

Parkeringsplassene er merket for Treskjæråsen Boligsameie, parkeringsplassene er beregnet på sameiere og besøkende.

Det er derimot ikke tillatt med parkering av bobiler, campingvogner, båthengere eller vanlige hengere. Styret har hjemmel til å gjøre unntak.

Det er ikke tillatt med bilvask på sameiets fellesområder inklusive parkeringsplasser.

16: Ansvar

Sameier/leietaker er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameier/leietaker svarer for. Sameier/leietaker er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

17: Endringer, vedtak

Forslag til endringer oversendes styret som legger endringsforslagene frem på det ordinære årsmøtet. Husordensreglene kan endres på et ekstraordinært årsmøte. Endringer av husordensreglene kan vedtas med alminnelig flertall blant de fremmøtte.

Styret gis fullmakt til å justere husordensreglene i forhold til vedtak som fattes på årsmøtet.

Husordensreglene ble første gang vedtatt på Sameiemøte 21. april 2016

Justeringer : Sameiemøtet 26.06.2017

Justert : Årsmøtet 28.03.2022

Justert: Årsmøtet 19.03.2024

ORDENSREGLER FOR FELLESROM

1. Det er den enkeltes brukers plikt å sørge for orden og ryddighet slik at det ikke skapes ubehag eller ulemper av noen art for de andre beboerne i sameiet.
2. Det er kun tillatt med innesko i trimrom.
3. Bruks/åpningstid for trimrom er fra kl. 06:00 – 23:00. Etter kl. 22:00 må det utvises ekstra hensyn med tanke på støynivå.
4. Når fellesrom leies av sameier inngår alltid sluttvask
5. Det er ikke tillatt å røyke i fellesrom
6. Alkohol kan kun nytes i selskapslokalet ved arrangement og når skriftlig tillatelse fra styret foreligger.
7. Det er ikke tillatt med husdyr i fellesrommene.
8. Ytterdører skal holdes låst døgnet rundt og vinduer må lukkes og lys slukkes når rommene forlates.
9. Sykler, barnevogner og lignende må ikke oppbevares i korridorene og utenfor inngangsparti.
10. Klage eller uoversstemmelser skal meldes skriftlig til styret.
11. Selskapslokalet kan benyttes av seksjonseiere til private selskaper. Lokalene bestilles hos styret minimum 4 uker i forveien. Bestillingen skal være skriftlig pr brev, mail eller SMS. Renhold av lokale skal foretas av leietaker. Dersom det skal nytes alkohol, skal skriftlig søknad om tillatelse sendes styret senest 14 dager før arrangementet.
12. Styret skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Reglene gjelder fra 1. juni 2015

For Treskjæråsen Boligsameie

Trond Amundsen

Styrets leder

ORDENSREGLER FOR GJESTEILEILIGHETER

1. Gjesteleilighetene kan leies av eierne i sameiet.
2. Maksimal leieperiode er en uke.
3. Bestilling skal skje skriftlig pr brev, mail eller SMS til styrets leder minimum en uke før leiedato.
4. Utlevering/innlevering av nøkler avtales med styrets leder.
5. Styret fastsetter utleiepriser og betalingsbetingelser
6. Ved funn av feil eller mangler må dette meldes styrets leder
7. Det er ikke tillatt med husdyr i gjesteleilighetene.
8. Røyking er ikke tillatt
9. Renhold etter bruk utføres av leietaker.

Reglene gjelder fra 1. juni 2015

For Treskjæråsen Boligsameie

Trond Amundsen

Styrets leder



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Treskjæråsen Boligsameie
18. mars 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Treskjæråsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:**18.03.2025****Tidspunkt:****18:00****Sted:****Kantina til Solibo, Jens Wilhelmsensgt. 3
Kråkerøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Sak fra Hans Helge Fredriksen: Styrets bistand for å kontakte kommunen vedrørende befaring i skogsbeltet nedenfor trinn 3

6.2 Sak fra Hans Helge Fredriksen: Tillatelse til innglassing av terrasser i sameiet

6.3 Sak fra Ellen Wenche Sommerin: Forslag om radonmåling

6.4 Sak fra Ellen Wenche Sommerin: Trapp ned på svaberget (ifm. sivil beredskap)

6.5 Sak fra Mette Gry Larsen: Alternativ oppvarming – gassovn

6.6 Sak fra Ronald Hansen: Reseksjonering av garasje

6.7 Sak fra styret: Fullmakt juridisk bistand

6.8 Sak fra styret / arbeidsgruppe: Revidering av husordensreglene i hht. vedtak på ordinært årsmøte i 2024



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning og valgperiode:

Styreleder	Lisbeth Isaksen	På valg:	2025
Styremedlem	Gunn Wangberg	På valg:	2025
Styremedlem	Kristian Sturzrehm	På valg:	2025
Styremedlem	Martha Haaland-Bratland	På valg:	2025
Styremedlem	Eileen Jønnvoll	På valg:	2026
Styremedlem	Elisabeth Andersen	På valg:	2026
Styremedlem	Kåre Henning Svendsen	På valg:	2026
Valgkomitè	Dag Eilertsen	På valg:	2025
Valgkomitè	Bente Sjødal	På valg:	2025
Valgkomitè	Bjørn Terje Sandvik	På valg:	2025

Elisabeth Andersen har trukket seg fra styret. På ordinært årsmøte skal det velges:

- Styreleder for 2 år
- 3 styremedlemmer for 2 år
- 1 styremedlem for 1 år.
- 3 medlemmer til valgkomitèen

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/treskjaer-bs/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forretningsfører

Navn:

Solibo Fredrikstad AS

Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy

Revisor

Navn:

Solhøi Revisjon AS

Hundskinnveien 98, Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap:

Protector Forsikring

Polisenummer:

3614209

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden mars 2024 til mars 2025

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Aktiviteter

Styret har gjennomført 12 styremøter med ca 70 saker.

Det er gjennomført et beboermøte med vurdering av tiltak som ble igangsatt i forhold til måker, skjeeggkre og forsikring.

I august ble alle sameiere invitert til å lære seg brannalarmer og hvordan håndtere situasjoner der brannalarmer utløses. Mange møtte opp og fikk opplæring i sitt respektive trinn.

Etter sterke ønsker fra beboerne i trinn 1 og 3, ble det gjort tiltak for å forbedre plager med måker som slår seg ned på takene på bygningene i disse trinnene. Gjennom Gaardsservice, fikk styret installert kunstige rovfugler på enkelte tak. Selv om noen av disse falt ned når vinden tok tak i dem, så var effekten god. Måkenes ønsker om å bruke hustakene som hekkeplass, ble kraftig redusert, og på beboermøte ga mange uttrykk for at tiltaket hadde hjulpet.

Styret har i samarbeid med LHL Fredrikstad, fått plassert en hjertestarter for området på utvendig vegg ved fellesstua. Tiltaket var en gave fra LHL.

I trinn 3 klager beboere på sjenerende matlukt fra hverandres leiligheter. Forholdet er løftet inn til utbygger som en reklamasjonssak. Foreløpig er ikke forholdet utbedret av utbygger. For å minimere plagene for beboerne må det gjøres tiltak umiddelbart. Derfor har styret forsøkt å få kartlagt mulig årsak, og det kan være at rør inn- og utluft over tak står for nær hverandre. Styret iverksetter



derfor tiltak mot at ta regningen for utført arbeid inn som en erstatningssak i reklamasjonstvisten.

Styret har bestilt og fått lysinstallasjoner i søppelhuset.

For å unngå at sameiet har tre forskjellige løsninger for brannalarm, er Fredrikstad kommune ved Branntjenesten styrets prioriterte ønske som kontaktpunkt dersom brannalarmer går eller det oppstår brann. Det første som skal gjøres ved alarm, er å ringe 110-sentralen. I tillegg må styret opprette kontaktpersoner for hvert trinn. Det vil også bli gjennomført opplæring av alle i sameiet. Styret har gjennomført to dugnader i løpet av årsmøteperioden. Det har vært godt oppmøte på alle arrangement selv om styret har et ønske om at alle bør møte i alle fall en gang pr periode.

Ulike styremedlemmer har gjennomført flere møter med hverandre og med parter som sameiet har serviceavtale med.

Etter vedtak i årsmøte 2024 har styret arrangert arbeidsmøter med sameiere som ønsket å være med i arbeid med revidering av husordensreglene. Resultatet av disse møtene finnes i en egen årsmøtesak i forslag til nye husordensregler for Treskjæråsen boligsameie.

Fra vedtak tidligere årsmøter lengere tilbake i tid, ble styrene bedt om å utvikle god dokumentasjon og informasjon om teknisk rom. Det er stadig behov for justeringer og kontroll i teknisk rom slik at vannfordeling og varmfordeling til den enkelte leilighet i sameiet, fungerer. I samarbeid med tidligere styremedlem Geir Nordstrand, har styremedlemmene Gunn Wangberg og Elisabeth Andersen, laget dokumentasjon og oppslag med bilder slik at alle som kommer inn i rommet, umiddelbart kan oppdage og gjennomføre nødvendige justeringer. Arbeidet har vært omfattende og kommer til å forenkle arbeidet til de som kommer etter oss.

Styret har satset på jevnlig informasjonsarbeid slik at alle i sameiet inkluderes i pågående arbeid og oppgaver.

Styret har revidert vedlikeholdsplanen. Den finnes på vår hjemmeside under Praktisk informasjon.

Styret har fulgt opp HMS-arbeidet. Det har ikke vært nødvendig å gjøre store endringer i katalogene.

Styret lener seg på flere som gjennomfører tiltak og arbeid på dugnad eller med lønn. Trimrommet ivaretas med Kari Graham i spissen. Utleie festlokale og hybler ivaretas av Günther Reis, budsjetterte inntekter oppnås. Thore Andersen står fortsatt på for å påvise og dokumentere feil og mangler etter utbygging. Finn Kristiansen registrerer fortsatt forbruk ved elbil-lading og inntil årsskifte, forbruk vann og strøm til oppvarming og varmtvann.



Igjen må nevnes de som driver tirsdagskafeen drives av frivillige. Mange møter opp, gode samtaler svirrer rundt bordene og nyinnflyttede som har mulighet, blir kjent med naboer. Damenenes aften ser ut til å bli en årlig begivenhet. Dette tiltaket gjøres også på dugnad. Tippetlaget består og møtes jevnlig. Treningsrommet brukes flittig. Leseringen har månedlige samlinger.

Av nye avtaler siden årsmøtet i 2024, må nevnes forsikringsavtale der vi har fått betydelig lavere årlige utgifter. Avtaler om kontroll og oppfølging heis og løfteplattformer, er inngått med lokalt firma. Dette reduserer våre utgifter betraktelig fordi kjøreutgifter ved de avtalene vi har pr dato, er med firmaer som har sine reparatører mange mil herfra. Når de tilkalles, kommer kjøreutgiftene opp i mange tusen.

Det er installert målere for avlesing gulvvarme, strøm varmtvann og vannforbruk. Dette vil fritar styret for en del arbeid. Det er inngått avtale med Lyse energi. Det har oppstått store forsinkelser i faktureringsrutinene fra Lyse energi som foreløpig ikke fakturere sameierne. Styret har hatt flere møter med Lyse energi. Situasjonen er beklagelig. I skrivende stund, foreligger ingen avklaring.

Videre er det gjennomført tiltak mot skjeggkre i trinn 1 og 3. Tiltakene ble dekket av forsikringen.

Kommunen har innført sortering av matavfall noe som ser ut til å gå veldig fint i sameiet.

Styret har også inngått avtale om kjøp av vaktmester i 50 % stilling fra Right vaktmestertjeneste. Vaktmesteren har tilstedeværelse mandag, onsdag og fredag noe som innebærer at saker kan forebygges og gripes raskt tak i slik at vi forhindrer overraskelser og store vedlikeholdskostnader. Det er utarbeidet en egen avtale for oppgaver som skal løses.

Styret arbeider fortsatt med at plenklipping og snømåking skjer i henhold til avtalene som er inngått med Right.

Styret har arbeidet opp mot kommunen for å få felt noen trær som i verste fall kunne ha ødelagt våre eiendommer. Styret ble til slutt hørt og trærne er felt.

Også i denne perioden, må styrets arbeidsinnsats berømmes. Styret operer med komplementær kompetanse, vi lærer stadig noe nytt og griper fatt i alt som oppstår.

Samtidig vil styret takke alle sameiere for godt samarbeid særlig når nye målere skulle monteres, når skjeggkre skulle bekjempes og når matsøppel skulle sorteres. Så å si uten unntak, har alle sameiere tilrettelagt for tilgang leilighet, gitt tilbakemeldinger og hatt en positiv innstilling til endringene som er gjennomført.



Enkelte sameiere har også vært aktiv når det gjelder å påpeke feil og mangler. Det er viktig at alle er med å påse at ikke våre felles arealer forringes og ødelegges. Styret setter pris på alle tilbakemeldinger som er kommet underveis. Styret har fulgt opp alle innspill, og blant annet er nytt lysarmatur skiftet i bodareal trinn 1. Videre framdrift skifte lysarmatur, er innarbeidet i vedlikeholdsplanen.

Styret vil overfor det nye styret, anbefale igangsetting arbeid med beredskapsplan for fellesområdene. Som beskrevet over, er nye brannalarmrutiner under arbeid. Noen eiere har sendt inn forslag til årsmøtet om tiltak knyttet til sivil beredskap. Disse finnes i saken Innkomne forslag.

Dersom strømmen går, vil all oppvarming av leiligheter og varmtvann, stoppe opp. Det må utarbeides rutiner for oppfølging og igangsetting.

Dersom vannet blir borte, vil det i tillegg til vann i leiligheter, bli problemer med oppvarming.

Kartlegging av muligheter for oppbevaring vann og alternative varmekilder i leilighetene, må gjøres kjent for sameierne. Blant annet er små gassovner i leilighetene, stilt spørsmål om i forhold til lovligheten. Fredrikstad brannvesen så ingen betenkeligheter med det, men styret må ta stilling til denne muligheten på grunn av eventuelt omfang av gasskilder.

Styret vil be om at det neste styret fullfører arbeidet med merking av boder og garasjeplasser. Dette på grunn av forsikring og oversikt over bruksrettene til garasjeplasser og sportsboder. Med unntak av noen få garasjeplasser som er kjøpt opp av enkelte sameiere, er garasjeplassene styrets ansvar.

Fellesutgiftene

Fellesutgiftene er ikke økt i perioden, kun indeksregulert. Akonto strøm oppvarming i leilighetene er trukket ut av fellesutgiftene da den enkelte sameier fra årsskifte, skulle ha blitt fakturert eget forbruk, fra Lyse energi.

Reklamasjonsarbeidet

Reklamasjonsarbeidet er fortsatt ikke ferdigstilt da styret har vedtatt å opprettholde tvisten mot Hersleth på enkelte store prinsipielle forhold. Vindu som ikke kan åpnes, universell utforming rundt løfteplattformer osv. Styret arbeider fortsatt sammen med advokat. Vi har vært i forliksrådet uten resultat. Saken bearbeides nå for å føre den inn i tingretten. I den sammenheng har styret gjennom advokaten, engasjert en takstmann for å kunne beregne kostnader for det arbeidet som vi mener skal gjennomføres. Dette styrker saken vår, og styret sammen med advokat, oppfatter at vi har en god sak.

**SOLIBO***Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier***Investeringer**

Styret har ikke gått til innkjøp noen større materiell med unntak av ny oppvaskmaskin til kjøkken i fellesstua.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Balansen mellom inntekter og utgifter, er meget god og vedlikeholdsfondet styrkes slik som planlagt.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Årsrapporten er godkjent av styret.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Treskjæråsen Boligsameie

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde sameiekostnader	2	3 968 508	3 518 383	3 968 304	4 372 663
Leieinntekter fellesstue og hybler		44 200	43 200	40 000	35 000
Sameiekostn. 9 stk. næring/parkering		27 000	27 000	27 000	27 000
Inntekter elbil-lading		178 903	205 916	210 000	0
Annen inntekt		5 290	11 390	0	11 785
Sum inntekter		4 223 901	3 805 889	4 245 304	4 446 448
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	78 836	201 518	94 304	99 480
Styrehonorar	3	205 000	161 000	205 000	205 000
Avskrivninger	4	103 714	103 714	0	0
Revisjonshonorar		11 260	10 000	11 260	11 879
Forretningsførerhonorar		187 500	215 000	228 500	194 065
Juridisk bistand		136 489	269 176	300 000	100 000
Teknisk bistand		625	77 565	0	0
Avsetning til vedlikehold		650 000	461 585	650 000	500 000
Nyanskaffelser	5	12 847	2 449	0	25 000
Drift og vedlikehold	6	817 338	106 871	255 000	550 000
Drift og vedlikehold fellesstue/hybler	7	31 799	43 591	60 000	40 000
Vedlikehold grøntanlegg		111 393	75 650	90 000	20 000
Vaktmestertj./renhold/snøbrøyt./fellesareal		468 563	447 850	606 040	998 000
Strøm fellesanlegg		0	0	0	350 000
Strøm elbil-lading		138 258	195 172	210 000	0
Serviceavtale ventilasjons inkl. filter		47 238	46 168	150 000	100 000
Driftskostnader 7 heiser		139 283	232 400	145 000	150 000
Serviceavtale kulde- og varmepumpeanl.		155 236	179 362	100 000	100 000
Serviceavtale brannalarm		62 782	38 951	50 000	50 000
TV / Data		508 400	482 973	518 500	520 000
Forsikringspremie		318 315	359 420	395 400	275 000
Andre driftsutgifter	8	77 490	137 534	176 300	125 000
Sum driftskostnader		4 262 366	3 847 947	4 245 304	4 413 424
Driftsresultat		-38 465	-42 058	0	33 024
Finansinntekter		46 609	42 058	0	0
Resultat av finansposter		46 609	42 058	0	0
Årsresultat		8 144	0	0	33 024
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	9	8 144	0		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Treskjæråsen Boligsameie**
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Renovasjonsanlegg byggetrinn 1	4	216 862	216 862
Parkeringsplass	4	50 000	50 000
Treningsapparat	4	12 725	25 450
Infrastruktur elbil lading	4	393 201	458 735
Ladestasjon	4	29 750	29 750
Vakumavgasningsenhet	4	52 983	63 579
Automatiske døråpnere	4	104 011	118 870
Sum anleggsmidler		859 533	963 246
<u>Fordringer</u>			
Andre fordringer energiavregning		0	0
Lager: portåpnere		1 119	2 469
Restanser felleskostnader		66 469	31 939
For lite fakturert felleskostnader		24 332	0
Forskuddsbetalt leverandør		255 385	237 571
Sum fordringer		347 305	271 979
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		1 739 295	1 122 825
Bankinnskudd Skattetrekkonto		2 516	0
Sum bankinnskudd og kontanter		1 741 812	1 122 825
Sum eiendeler		2 948 649	2 358 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	9	1 486 649	1 478 506
Sum opptjent egenkapital		1 486 649	1 478 506
Sum egenkapital		1 486 649	1 478 506
<u>Gjeld</u>			
Avsetning til framtidig vedlikehold		1 203 825	553 825
Sum avsetning for forpliktelser		1 203 825	553 825
Sum langsiktig gjeld		1 203 825	553 825
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 597	0
Leverandørgjeld		66 996	180 888
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		7 247	24 519
Annen kortsiktig gjeld energiavregning		57 909	11 527
Annen påløpt kostnad		89 425	108 786
Sum kortsiktig gjeld		258 174	325 720
Sum Gjeld		1 462 000	879 545
Sum egenkapital og gjeld		2 948 649	2 358 050

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 27. februar 2025

**Treskjæråsen Boligsameie****Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper**

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven betemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innbetalte sameiekostnader	2024	2023
Sameiekostnader inkl. strømkostnader	4 664 700	4 557 583
fradrag av å konto innbetalt strømkostnader	696 192	1 039 200
Sum innkrevde sameiekostnader	3 968 508	3 518 383

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antal ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn inkl. feriepenger/honorar	39 950	137 700
Styrehonorar	205 000	161 000
Arb.g.avg.	35 075	44 799
Feriepenger	3 811	19 019
Sum	283 836	362 518

Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 4 - Driftsmidler**Renovasjonsanlegg - trinn 1**

Kostpris, tilgang 2017	216 862
Tilgang P-plass 2021	50 000
Avskrevet verdi	0
Avskrevet i år	0
Bokført verdi pr. 31.12.	266 862

Sameiet kjøpte i 2017 nytt renovasjonsanlegg for kr. 216.862,-. Anlegget ble finansiert med disponible midler fra byggetrinn 1 samt tilskudd fra kommunen. Renovasjonsanlegget avskrives ikke.

Sameiet kjøpte i 2021 en parkeringsplass fra utbygger. Parkeringsplassen avskrives ikke

**Treningsapparat - Lexco LM117**

Kostpris, tilgang 2023	25 450	
Avskrevet verdi	0	
Avskrevet i år	12 725	
Bokført verdi pr. 31.12.		12 725

Treningsapparat avskrives over 3 år fra og med 2023

Infrastruktur elbillading

Kostpris, tilgang 2020	655 337	
Avskrevet verdi	196 602	
Avskrevet i år	65 534	
Bokført verdi pr. 31.12.		393 201

Sameiet har i 2020 tilrettelagt for elbil lading og infrastruktur er etablert.
Anlegget avskrives over 10 år fra og med år 2021

Vakumavgasningsenhet

Kostpris, tilgang 2020	105 963	
Avskrevet verdi	42 384	
Avskrevet i år	10 596	
Bokført verdi pr. 31.12.		52 983

Vakumavgasningsenhet avskrives over 10 år fra og med 2020

Automatiske døråpnere

Kostpris, tilgang 2021	148 588	
Avskrevet verdi	29 718	
Avskrevet i år	14 859	
Bokført verdi pr. 31.12.		104 011

Døråpnere avskrives over 10 år fra og med 2022

Ladestasjon - til viderefakturering

Kostpris, tilgang 2022	16 000	
Tilgang 2023	13 750	
Avskrevet verdi	0	
Avskrevet i år	0	
		29 750

Note nr. 5 - Nyanskaffelser

Innkjøp av høytrykksspyler	7 198
Fuglepigger & Multibond (utlegg)	3 450
Slangetrommel (utlegg)	2 199
Sum nyanskaffelser	12 847

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Note nr. 6 - Drift og vedlikehold**

Innkjøp & montering av fugleskremsel	30 625
A-Konto Utvendigvask & Maling	125 000
A-Konto Utvendig malerarbeid	250 000
A-Konto Utvendig malerarbeid	125 000
A-Konto Utvendig malerarbeid	125 000
Montert bryter	1 569
Utvendig Malerarbeid 2024	24 000
Feilsøk utelys bygg C trinn 2	2 769
Feilsøk. Byttet defekt termostat (dagligstue)	3 200
Drift og vedlikehold garasje	116 880
Reperasjon og vedlikehold annet	55 070
Sum drift og vedlikehold	817 338

Note nr. 7 - Driftskostn. fellesstue / hybler / treningsrom

Viken Fiber, abonnement fellesstue	621
Servicavtale treningsapparater	6 244
Forskudd Service 2024	2 300
Innkjøp husholdningsartikler	1 433
Innkjøp til café	5 095
Innkjøp av knebøystativ med vektstang	5 500
Byttet defekt termostat utleieleilighet	2 638
Rensemaskin til stoler i fellesstua/hybler	3 198
Husholdningsartikler	
Div. småartikler fellesstue / treningsrom	4 770
Sum driftskostnader fellesstue / hybler / treningsrom	31 799

Note nr. 8 - Andre driftsutgifter

Styreportal	7 019
Porto, kopiering, rekvisita & OCR	29 476
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 842
Gave (to stk blomster)	752
Andre driftskostnader	917
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	520
Bank & kortgebyr	7 506
Annen kostnad, fradragsberettiget	20 793
Annet driftsmaterial (batterier & gardintrapp, osv.)	965
Driftsmateriale (Avfallsekker, tinesalt, toner)	2 056
Kontorrekvisita	4 645
Sum andre driftsutgifter	77 490

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Note nr. 9 - Diponible midler og egenkapital**

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	1 069 085	1 171 711
<u>Endringer</u>		
Årets resultat	8 144	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	650 000	461 585
Avskrivninger	103 714	103 714
Fradrag for benyttet vedlikeholdsfond	0	616 000
Fradrag for balanseført kostnader	0	51 925
Disponible midler pr. 31.12.	1 830 942	1 069 085

Treskjæråsen Boligsameie består av 98 boligseksjoner.

Annen egenkapital 01.01.	1 478 507	1 478 507
Årets resultat	8 144	0
Sum egenkapital pr. 31.12.	1 486 651	1 478 507

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskapRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129,05,44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Treskjæråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Treskjæråsen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 8 144. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Solhøi Revisjon AS • Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg • E-post: post@solhoi.no • Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-konkord (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.02.2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 28. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PDF Advanced Electronic Signatures (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Certified by
SIGNICAT
28.02.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår har lagt ned et betydelig arbeid i løpet av arbeid i løpet av året. Antall styremedlemmer er 6 i tillegg til styreleder.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar styrehonorar for 2024 på samlet **kr. 205.000**. Honoraret utbetales i 2025. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomitèens innstilling:

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Tommy Widlund (ekstern) stiller til valg som styreleder for **2 år**
Tommy Widlund vil være til stede på årsmøte

5.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Liv Haabeth stiller til valg som styremedlem for **2 år**
Tor Edvard Stick stiller til valg som styremedlem for **2 år**
Ole Johnny Syversen stiller til valg som styremedlem for **2 år**

5.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Bente Sjødal stiller til valg som styremedlem for **1 år** og trer inn i vervet til Elisabeth Andersen som går ut av styret

Styremedlem Eileen Jønnvoll og Kåre Henning Svensen er ikke på valg

5.4 Valg av valgkomité for 1 år

Bjørn Terje Sandvik stiller til gjenvalg som valgkomité for **1 år**
Ingvild Haukebø stiller til valg som valgkomité for **1 år**
Kristian Sturzrehm stiller til valg som valgkomité for **1 år**

Valgkomitèen 2024/2025

Bjørn Terje Sandvik, Dag Eilertsen og Bente Sjødal



6. INNMELDTE SAKER

6.1 Styrets bistand for å kontakte kommunen vedrørende befaring i skogsbeltet nedenfor trinn 3

Forslagsstiller:

Hans Helge Fredriksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Skogsbeltet nedenfor trinn 3 inneholder flere døde trær, samt trær som står svært utsatt til ved kraftig vind. Dette utgjør en potensiell risiko for skade på både bygninger og personer. Sameiet bør derfor ta initiativ til å samarbeide med kommunen for å få en befaring av området og vurdere nødvendige tiltak for å fjerne døde og farlige trær.

I tillegg kan nevnes at det før innflytting i Trinn 3, så hadde utbygger en avtale med kommunen om tillatelse til å felle en del trær i samme område.

Som kjent snudde kommunen grunnet bl.a protester fra hytteeierne i samme område.

Begrunnelse:

Dette tiltaket vil bidra til å øke tryggheten, forskjønne området, som pr nå ser ut som et «villniss», samt trygge kyststien som går i Treskjærveien.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret i sameiet fullmakt (oppgave) til å:

Kontakte kommunen og be om en befaring i skogsbeltet nedenfor trinn 3 for vurdering av trær som utgjør en fare, samt mulighet for uttynning av døde trær.

Styrets vurdering:

Styret har sammen med Ronald Hansen, arbeidet med reguleringsplan og derigjennom sett på muligheten til å få felt noen trær i området utenfor vår tomt i beltet mellom trinn 1 og 3 og Obos-leiligheter.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Styret har hatt kommunikasjon med kommunen ang forholdet. På direkte spørsmål fra styret om de kunne komme på befaring i trebeltet, fikk styret til svar at kommunen har vært på befaring flere ganger og saken har vært tatt i politisk planutvalg «hvert år» uten at muligheten til å felle trær har

fått flertall. Når politikerne har sagt nei flere ganger, er det bortkastet tid å forsøke igjen. Derfor støtter ikke styret det innkomne forslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avviser forslag om å kontakt kommunen og tiltak om rydding av skogsbeltet nedenfor trinn 3



6.2 Tillatelse til innglassing av terrasser i sameiet

Forslagsstiller:

Hans Helge Fredriksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har gjennom de 10 årene som det har eksistert tillatt en rekke ulike løsninger for skjerming av terrassene, inkludert screens, pergola, markiser, heve-/senkeglass og høye blomsterkasser. Til tross for denne fleksibiliteten, ble et forslag om innglassing av terrasser avvist i fjor. Det oppleves som urimelig å ikke tillate denne typen løsning, da alle de løsningene skissert ovenfor er godtatt.

Innglassing kan være en positiv oppgradering som bl.a. vil øke bruken av terrassen.

Begrunnelse:

Innglassing kan være praktisk og attraktiv løsning som gir beboerne økt bruksmulighet av terrassene, samtidig som det ivaretar sameiets praksis om individuell fleksibilitet for skjermingsløsninger.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Sameiet åpner for at beboere kan søke om innglassing av terrasser forutsatt at tiltaket oppfyller kommunale krav og bygningens estetikk opprettholdes.
2. Kostnader knyttet til innglassing, inkludert planlegging, søknader og eventuell godkjenning, dekkes fullt av den enkelte sameier.

Styrets vurdering:

Saken har som innsender skriver, vært tatt opp tidligere uten at årsmøter i sameiet har bifalt slike forslag særlig med begrunnelse i at fasadeendringer må søkes kommunen og årsmøtene ikke har hatt behov for tilrettelegging av mange forskjellige ytre løsninger i sameiet.

Styret ser ikke at nye momenter er kommet og støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avviser forslag om innglassing av terrasser i sameiet



6.3 Radon-undersøkelse

Forslagsstiller:

Ellen Wenche Sommerin

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg vet ikke om det er foretatt radon undersøkelser her i vårt boligsamvære. Jeg vet at lenger borte på Måkeongen var det altfor høye verdier, og det ble gjort tiltak. Om slik undersøkelse ikke foretatt, så er mitt forslag at det må gjøres. Nok en sak for styret.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Styret ser ingen grunn til ikke å gjennomføre måling for å sikre sameieres behov for trygghet i forhold til radonstråling. Derfor støtter styret forslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud og inngår avtale om radon-undersøkelse av sameiet.



6.4 Oppsett av trapp på svaberget / sjøtrapp

Forslagsstiller:

Ellen Wenche Sommerin

Forslagsstillers saksfremstilling:

Hvis det skulle oppstå en prekær situasjon, med vannmangel, og vannet må hentes i sjøen, da hadde det vært fint med en trapp på svaberget. Den hører jo med til sivil beredskap, noe vi hører mye av i dag. Kunne det være en sak for styret å undersøke den muligheten? Begrunnelsen er at det er vanskelig å komme ned til sjøkanten. Ofte er svaberget svært glatt og å balansere der med evt. en bøtte til vannet er risikofyllt.

Min henvendelse er forslag til vedtak er en forespørsel om å få satt opp en sjøtrapp. Den trappen vil være et sivil beredskap om vannforsyningene blir redusert.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Dersom det blir stopp på vanntilførsel over tid, er sameiet så heldig å ha Glomma tett inntil tomte. Det er mange muligheter til å komme til for å hente vann i elva både ved private brygger og naturlige tilkomstmuligheter. Styret ser derfor ikke at det er behov for å begynne et arbeid med utredning og søknadsprosesser til kommunen. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avviser forslag om å sette opp trapp på svaberget

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

6.5 Forslag til plan for alternativ oppvarming av bolig

Forslagsstiller:

Mette Gry Larsen Johnsen

Forslagsstillers saksfremstilling:

I disse tider hvor beredskap er i fokus, vil det være nødvendig med alternativ oppvarming av bolig for de som ikke har annet enn strøm. Hva med mobil gassovn med intern gassbeholder? Fint om styret kan avklare dette og eventuelt innhente restriksjoner for slik type bruk inne.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Beredskap er veldig aktuelt i disse usikre tidene, og alle private boenheter har fått nasjonale råd for beredskapslager og varmekilder. I sameiet er vann og strøm sikret gjennom felles løsninger, og dersom strømmen blir borte over tid, vil oppvarmingen av leilighetene være umulig. Derfor må styret arbeide med å finne alternative løsninger noe vi også har anbefalt i årsberetningen. Derfor støtter styret forslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at styret utarbeider forslag til plan for alternative oppvarming av bolig dersom strømmen forsvinner.



6.6 Reseksjonering av garasje

Forslagsstiller:

Ronald Hansen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg ønsker å melde følgende styresak for årsmøtet.

Det foreligger ingen reseksjonering av garasje selv etter dette er jobbet med i 5.5 år. Jeg ønsker at styre drøfter status på saken ved styremøte og legger frem en handlingsplan for å få dette gjennomført innen høvelig tid.

Ønsker at dere også stiller med utbygger når denne drøftelsen gjennomføres, så man ikke ender opp med pekelek eller skyldplassering på parter som ikke er tilstede.

Jeg ønsker at styre bekrefter mottak av denne og vil bekrefte at denne sette på dagsorden i møtet den 18 mars 2025.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Styret støtter ikke forslaget om å invitere Kniplefjellets advokat til årsmøtet 2025 da saken om eventuell reseksjonering behandles og avklares av vår advokat i advokatfirmaet Ytterbøl. Som kjent er Treskjæråsen boligsameie i tvist med utbygger der også denne saken må avklares. Det blir derfor ikke riktig å invitere den vi har en pågående tvistesaken med til et årsmøte. Eventuelt kan saken belyses i et beboermøte ved en senere anledning. Det kan se ut til å være en uavklart situasjon hvorvidt garasjeplasser skal tinglyses og dermed eventuelt reseksjoneres når enkelte beboere har byttet garasjeplass. Styret støtter ikke forslag om å invitere utbyggers advokat til årsmøtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte ber styret sikre fremdrift i saken.



6.7 Fullmakt juridisk bistand

Forslagsstiller:

Styret

Styrets saksfremstilling:

Styret har hatt juridisk bistand til å føre sak om reklamasjoner overfor utbygger. Dette er en meget langsom prosess, og verken styret eller advokat har tidsperseptiv i forhold til eventuell rettsak i tingretten.

Utgiftene har vært på ca 200.000 i 2024. Forsikringen har i tillegg dekket utgifter på ca 63.000 kr.

Styret ønsker å fullføre saken inn i tingretten. For at saken skal ha kontinuitet, er det viktig at de som til nå har arbeidet med saken, Thore Andersen og Lisbeth Isaksen, får fullføre prosessen inn i en eventuell rettsak i tingretten.

Derfor foreslå styret at årsmøtet gir disse to fullmakter til å fullføre saken i en eventuell tingrett.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet gir Thore Andersen og Lisbeth Isaksen fullmakt til å fullføre sak om reklamasjoner mot utbygger til en eventuell tingrett. Styret vedtar omfang av aktivitet og utbetaler pensjonistlønn i forhold til anvendte timer.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

6.8 Revidering av husordensreglene i hht. vedtak på ordinært årsmøte i 2024

Forslagsstiller:

Styret / arbeidsgruppe

Styrets saksfremstilling:

Årsmøtet 2024 vedtok at det skulle gjennomføres en revidering av husordensreglene for Treskjæråsen boligsameie.

Styret nedsatte ei gruppe med Liv Haabeth fra trinn 1, Terje Bekkelund og Lisbeth Isaksen fra trinn 2 og Ronald Hansen, Thore Andersen og Kåre Svensen fra trinn 3. Gruppa har hatt to møter.

Etter forslag til endringer, ble hele saken sendt ut på høring. Det kom noen nye innspill også etter høringen.

Styret har etter disse prosessene, endelig behandlet saken og styret foreslår endringer i Husordensreglene slik de framkommer med rød skrift. Begrunnelsene for endringsforslagene beskrives ikke her da det har vært en forholdsvis omfattende prosess der alle har kunnet delta.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet i Treskjæråsen boligsameie vedtar endringer i Husordensreglene slik de framkommer i «**Vedlegg 1**».

**VEDLEGG 1:****Husordensregler for Treskjæråsen Boligsameie.****1. Formål**

Formålet med husordensreglene er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet. Å bo i et sameie innebærer at alle sameiere/leietakere må innrette seg etter fellesskapets interesser. Alle sameiere/leietakere plikter derfor å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten. **Ved utleie plikter sameier å påse at leietaker kjenner til husordensreglene.**

2. Bruk av leilighetene, terrassene, verandaene og fellesarealene

Leilighetene må ikke benyttes på en måte som skaper ubehageligheter for andre beboere eller påvirker sameiets omdømme. Det samme gjelder for bruken av fellesarealene.

Mating av fugler er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å parkere elsparkesykler i fellesareal, de må plasseres utendørs. Det er heller ikke tillatt å lade elsparkesykler eller elsykler i fellesareal.

Kun sameiere i Treskjæråsen boligsameie som gjennom fellesutgifter er med å finansiere bruk og vedlikehold av trimrommet, kan bruke rommet til trening (**ikke lek**). Unntaket er særboere.

Styret i sameiet har ansvar for vedlikehold av utstyret i trimrommet. Bruken av utstyret er den enkeltes sameiers ansvar. **Barn under 15 år som har foreldre/foresatte med adresse Treskjæråsen, har tilgang til å trene i rommet sammen med foresatte.**

Maksimum 4 personer kan trene samtidig.

Ved behov kan ledsager være med.

3. Oppbevaring av gjenstander

Ingen løse gjenstander - som tilhengere, leker, ski, møbler osv. - skal etterlates i fellesarealene. På anmodning skal gjenstandene fjernes. Skjer ikke dette, vil styret etter rimelig tid sørge for at de blir fjernet.

Barnevogner, barnesykler, rullestoler, rullatorer **og andre hjelpemidler for bevegelse** skal kunne plasseres utenfor ytterdører så lenge de ikke er i konflikt med rømningsveier, gangveier, trappeoppganger og andre utganger. Den enkelte sameier er ansvarlig for at reglene overholdes.



Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det i fellesarealene/**egne boder** ikke oppbevares brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Enkelte gjenstander som planter, småbord og stoler og som forskjønner området, kan plasseres i korridorer og utenfor eget bruksområde/terrasse.

Som fellesarealer regnes heiser, trappeoppganger, korridorer, fellesstua, hyblene, tunet, takterrassen, trimrom, disponibelt rom, grøntarealer og hele garasjeanlegget.

4: Avfallshåndtering

Det er etablert underjordiske søppelcontainere for

Glass og metall

Restavfall

Papp og papir

Matavfall har egne dunker

Alle byggetrinnene har moderne nedgravde søppelcontainere. De er beregnet for restavfall, papp og papir og for glass og metall. Ved søppelhuset er det to containere for glass og metall tilgjengelig. **Inne i søppelhuset er det dunker for matavfall. Dunk for matavfall er også plassert ved søppelcontainer ved trinn 2.**

Søppelhuset blir oppbevaringssted for plast i egne sekker, matavfall i egne dunker og farlig avfall i røde bokser.

Søppelhuset er ikke oppbevaringssted for annet enn plast, matavfall og farlig avfall i røde bokser. Annet avfall vil bli fjernet mot regning og dekkes dermed indirekte av alle i sameiet.

Tømming etter kommunens tømmeplan.

Annen type avfall må den enkelte sameier selv transportere bort.

5: Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Parkering skal kun



skje på egne oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing.

Sameiere/leietakere må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering uten samtykke fra sameiets styre.

Utvendig vask og større reparasjon av bil er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/støvsuging av bil skal skje på en måte som ikke er til sjanse for øvrige beboere.

Når garasjeplassen ikke benyttes til parkering av egen bil, kan det søkes styret om å kunne benytte den til andre formål som ikke er til fare for mennesker og bygg.

6: Bruk av terrasser og verandaer

Lufting og banking av sengetøy, tepper og lignende skal ikke skje over veranda- eller balkongrekkverket.

Tørrking/lufting av tøy/sengetøy må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen/verandaen. Tørrking/lufting av tøy/sengetøy skal ikke skje på søndager/bevegelige helligdager.

Blomsterkasser må ikke henges på utsiden av rekkverket.

Screens skal ikke stenge for utsikten til naboene eller være til fare for andre.

Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på verandaene/balkongene.

Feiing, spyling og snømåking på verandaene/balkongene må ikke skje til sjanse for andre beboere.

7: Leie av hybler og fellesstua

Ved leie av hybler skal alminnelige regler gjelde. Det skal være ro mellom kl. 23 og 06.

Som resultat på klager på bråk og uro, kan styret vedta en reaksjon med 500 kr pr natt kombinert med utestengelse for leie inntil et år.

Ved leie av fellesstua skal det være ro ved utvendige områder etter kl 23. Røyking skjer på anvist plass.

Dersom renholdet etter leie av fellesstua eller hybler ikke er tilfredsstillende kan styret bestille ekstra renhold mot regning av den som har leid.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

8: Bruk av grill

Det er bare lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrasser og verandaer. Engangsgriller tillates ikke på sameiets områder.

Gassbeholdere må oppbevares i friluft.

9: Utvendige installasjoner

Alle utvendige installasjoner – som markiser, antenner, lysarmatur, flaggstenger, skilt og lignende – skal godkjennes av styret.

Dersom det skal monteres markiser og/eller Zip screen, skal følgende fargekoder følges:

Markiseduk:

4215-97

Fargekoder ved valg av Zip screen:

Sorte skrog og skinner

Sorte utforinger

Sort tverrlist nede

Kode 9011.

Duk: Pearl Grey 117-108

Heve/senkeglass på terrasser, kan installeres med inntil 90 cm ekstra høyde.

10: Bruk av heisen

Barn har ikke anledning til å bruke heisen alene.

11: Røyking

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesområder.

Snuspakker og sigarettneiper må ivaretas av den enkelte og er ikke tillatt kastet på fellesområdet.



12: Kveldsarbeid og helgearbeid

Arbeid som skaper støy, skal ikke skje **på hverdager etter kl. 22.00, lørdager etter kl.17.00, søndager, andre bevegelige helligdager.**

13: Ro

Det skal være alminnelig ro i leilighetskomplekset fra kl. 2300-0600. Støy fra TV, radio, musikkanlegg og lignende som er til sjenanse for øvrige leieboere, må unngås.

14: Dyrehold

- Det er tillatt med normalt dyrehold.
- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets områder.
- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader eget dyr måtte påføre person eller gjenstander i sameiet.
- Eier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor sameiets område.
- Det er ikke tillatt med dyrehold i trimrommet, hyblene, fellesstua eller kjellerstua.

15: Dugnad og rydding

Alle sameiere oppfordres til å delta i det felles dugnadsarbeidet som organiseres av styret eller husstyret vår og høst.

Ut over dugnadsarbeidet er den enkelte sameier/leietaker pliktig til å holde orden i fellesarealene og utføre nødvendig opprydding.

16: Parkering

Parkeringsplassene er merket for Treskjæråsen Boligsameie, parkeringsplassene er beregnet på sameiere og besøkende.

Det er derimot ikke tillatt med parkering av bobiler, campingvogner, båthengere eller vanlige hengere. Styret har hjemmel til å gjøre unntak.

Det er ikke tillatt med bilvask på sameiets fellesområder inklusive parkeringsplasser.



Besøk med bil/campingvogn skal orientere styret. Det skal ligge en lapp i frontruten med kontaktinfo.

17: Ansvar

Sameier/leietaker er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameier/leietaker svarer for. Sameier/leietaker er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtreddelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

18: Endringer, vedtak

Forslag til endringer oversendes styret som legger endringsforslagene frem på det ordinære årsmøtet. Husordensreglene kan endres på et ekstraordinært årsmøte. Endringer av husordensreglene kan vedtas med alminnelig flertall blant de fremmøtte.

Styret gis fullmakt til å justere husordensreglene i forhold til vedtak som fattes på årsmøtet.

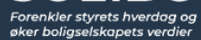
Husordensreglene ble første gang vedtatt på Sameiemøte 21. april 2016

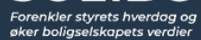
Justeringer : Sameiemøtet 26.06.2017

Justert : Årsmøtet 28.03.2022

Justert: Årsmøtet 19.03.2024

Justert: Årsmøte 18.03.2025

[illegible]



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I TRESKJÆRÅSEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: tirsdag, 18. mars 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Kantina til Solibo, Jens Wilhelmsens gate 3, Kråkerøy

Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Kjersti B Hauge** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Martha Haaland-Bratland** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Dag Eilertsen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

43 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 44 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av dagsorden, innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne dagsorden, måten møtet var innkalt på og hvordan møtet skal gjennomføres.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent med kommentar av at note 6 korrigeres i henhold til regnskap 2024

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. Kr 205 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Tommy Widlund (ekstern) ble valgt som styreleder for **2 år** Honorar til styreleder er kr 185 000 + arbeidsgiveravgift 14.1% pr år

5.2. Valg av styremedlemmer

Liv Haabeth ble valgt som styremedlem for **2 år**

Tor Edvard Stick ble valgt som styremedlem for **2 år**

Ole Johnny Syversen ble valgt som styremedlem for **2 år**

Bente Sjødahl ble valgt som styremedlem for **1 år**

5.3. Valg av valgkomité

Bjørn Terje Sandvik, Ingvil Haukebø og Kristian Sturzhelm ble valgt som valgkomité for **1 år**.

Etter valget har styret og valgkomitè følgende sammensetting:

Styreleder	Tommy Widlund	På valg: 2027
Styremedlem:	Liv Haabeth	På valg: 2027
Styremedlem:	Tor Edvard Stick	På valg: 2027
Styremedlem:	Ole Johnny Syversen	På valg: 2027
Styremedlem:	Bente Sjødahl	På valg: 2026
Styremedlem:	Eileen Jønnvoll	På valg: 2026
Styremedlem:	Kåre Svenning Svensen	På valg: 2026
Valgkomitè	Bjørn Terje Sandvik	På valg: 2026
Valgkomitè	Ingvil Haukebø	På valg: 2026
Valgkomitè	Kristian Sturzrehm	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Styrets bistand for å kontakte kommunen vedrørende befaring i skogsbeltet nedenfor trinn 3

Forslagstiller:

Hans Helge Fredriksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret i sameiet fullmakt (oppgave) til å:
Kontakte kommunen og be om en befaring i skogsbeltet nedenfor trinn 3 for vurdering av trær som utgjør en fare, samt mulighet for uttynning av døde trær.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avviser forslag om å kontakte kommunen og tiltak om rydding av skogsbeltet nedenfor trinn 3

Endringsforslag/ benkeforslag:

Årsmøte gir styret fullmakt til å ta en ny vurdering av skogsbeltet i og rundt Treskjæråsen boligsameie

Vedtak:

Endringsforslag ble godkjent.

6.2 Tillatelse til innglassing av terrasser i sameiet**Forslagstiller:**

Hans Helge Fredriksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Sameiet åpner for at beboere kan søke om innglassing av terrasser forutsatt at tiltaket oppfyller kommunale krav og bygningens estetikk opprettholdes.
2. Kostnader knyttet til innglassing, inkludert planlegging, søknader og eventuell godkjenning, dekkes fullt av den enkelte sameier.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avviser forslag om innglassing av terrasser i sameiet

Vedtak:

Hans Helge Fredriksens forslag til vedtak ble vedtatt med 23 for, 14 mot og 7 stemte blankt

6.3 Radon-undersøkelse**Forslagstiller:**

Ellen Wenche Sommerin

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud og inngår avtale om radonundersøkelse av sameiet

Vedtak:

Årsmøte avviste styret forslag mot fem stemmer.

6.4 Oppsett av trapp på svaberget / sjøtrapp**Forslagstiller:**

Ellen Wenche Sommerin

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avviser forslag om å sette opp trapp på svaberget

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.5 Forslag til plan for alternativ oppvarming av bolig**Forslagstiller:**

Mette Gry Larsen Johnsen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at styret utarbeider forslag til plan for alternative oppvarming av bolig dersom strømmen forsvinner.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.6 Reseksjonering av garasje

Forslagstiller:

Ronald Hansen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte ber styret sikre fremdrift i saken

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.7 Fullmakt juridisk bistand

Forslagstiller:

Styret

Styrets saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet gir Thore Andersen og Lisbeth Isaksen fullmakt til å fullføre sak om reklamasjoner mot utbygger til en eventuell tingrett. Styret vedtar omfang av aktivitet og utbetaler pensjonistlønn i forhold til anvendte timer.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.8 Revidering av husordensreglene i hht. vedtak på ordinært årsmøte i 2024

Forslagstiller:

Styret / arbeidsgruppe

Styret / forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet i Treskjæråsen boligsameie vedtar endringer i Husordensreglene slik de framkommer i «**Vedlegg 1**».

Endringsforslag/ benkeforslag:

3 endringer:

Punkt 2: Det er ikke tillatt å parkere el sparkesykler i fellesganger. De må plassere i garasje eller utendørs. Det er ikke tillatt å lade el sparkesykler eller e- sykler i fellesareal

Punkt 3: 4 avsnitt tillegg i konflikt med rømningsveier

Tillegg til punkt 3: Sykler i garasjeanlegg må ikke stenge rømningsveier

Vedtak:

Årsmøtet i Treskjæråsen boligsameie vedtar endringer i Husordensreglene slik de framkommer i «**Vedlegg 1**». Med tre endringer:

Punkt 2: Det er ikke tillatt å parkere el sparkesykler i fellesganger. De må plassere i garasje eller utendørs. Det er ikke tillatt å lade el sparkesykler eller e- sykler i fellesareal

Punkt 3: 4 avsnitt tillegg i konflikt med rømningsveier

Tillegg til punkt 3: Sykler i garasjeanlegg må ikke stenge rømningsveier.

Enstemmig vedtatt

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B Hauge /s/

Protokollvitne:

Dag Eilertsen /s/

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 425/176/0/32

Eierrepresentant: Jelling Ingrid May

Regningsmottaker: Jelling Ingrid May

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	425	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	176	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	32				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300495587	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		88

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JELLING INGRID MAY	MÅKEKOLLEN 162	1679 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	2 163 300,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 6 922,00
						kr 6 922,00

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

LANGØYA VEST,
GNR 425, BNR 181 OG GNR 425, BNR 176 M. FL,
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 17.11.05

Bestemmelsene er sist revidert: 01.06.05

0. GENERELT

0.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

0.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Bygeområder:

- Frittliggende småhusbebyggelse (FS1- FS5)
- Konsentrert småhusbebyggelse (KS1- KS14)
- Fritidsbebyggelse (FB1- FB6)
- Garasjeanlegg (G1-G3)

3. Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg (Gyteskjær og vei V)
- Gang-/sykkelveg (GS1-GS5)
- Annen veigrunn (AV1-AV3)

4. Offentlige friområder:

- Friområde på land (FR1)
- Friområde i sjø (FR2)
- Turvei (OT)

5. Fareområder:

- Høyspenningsanlegg/Trafo (H)

6. Spesialområder:

- Privat vei (PV)
- Parkbelte (P1-P11)
- Friluftsområde på land (FRL1-FRL4)
- Friluftsområde i sjø (FRS1-FRS2)
- Frisiktsone

7. Fellesområder:

- Felles avkjørsel (FA1-FA6)
- Felles gangareal (FG1- FG6)
- Felles parkeringsplass (FP1-FP6)
- Felles lekeplass (FL1-FL13)
- Felles grøntanlegg (FGA1-FGA7)
- Felles turvei (FT1-FT3)

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming og fargebruk.

1.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling.

1.3 Ingen gravmasser må dumpes eller deponeres innenfor områder regulert til friområde, friluftsområde eller parkbelte unntatt der dette inngår i behov for vekstmasser for å etablere ny vegetasjon.

1.4 Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i rundskriv T-8/79, TA-506 og T-1/86.

1.5 Plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging skjer.

1.6 Ved byggesøknad skal det – der det er nødvendig – redegjøres for at nødvendige tillatelser er innhentet fra andre sektormyndigheter.

1.7 Det skal tilstrebes universell tilgjengelighet for boligene.

1.8 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (FS1-FS5)

Innenfor areal anvist til formålet tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse innenfor angitte byggelinjer.

Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8m.

Maksimalt tillatt BYA er 25 %.

For FS1 er det er ikke tillatt å oppføre nye enkeltbygg/garasjer på eiendommen.

Områdene FS2 og FS4 skal nyttes som tilleggstomter for tilliggende eiendommer utenfor plangrensen som vist i planen – eksempelvis T76 er tilleggstomt til Langøyveien 76 utenfor plangrensen.

Område FS3 skal nyttes dels til en ny tomt (tomt A) og dels som tilleggstomt (T84) til Langøyveien 84.

Det er ikke tillatt å anlegge boligbebyggelse på disse tilleggstomtene. Uthus er imidlertid tillatt samt garasje ved eventuell flytting av adkomst fra Langøyveien til bakenforliggende vei. Eksisterende vegetasjon skal bevares i maksimal grad som lévegetasjon og som naturlig skjerm mellom eksisterende bebyggelse (øst for plangrensen) og ny (vest for tilliggende vei).

Det skal legges vesentlig vekt på bebyggelsens tilpasning til terrengform. Bebyggelsen skal ha en dempet fargebruk som er med på å redusere eksponeringen i landskapet. Det er ikke tillatt med reflekterende fasade- og takmaterialer.

Treskjærveien 2 skal tilbys et tilleggsareal for å kunne ha avkjørsel på egen tomt fra lokalvei i syd og samtidig sanere eksisterende avkjørsel til Langøyveien.

For tomtene B-G skal husets møneretning være tilsvarende tomtens lengderetning.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse (KS1-KS14)

For KS1- KS14 gjelder generelt at den viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende. Det stilles ikke krav om bebyggelsesplan, men det skal utarbeides en samlet situasjonsplan og detaljert utomhusplan for hvert delområde.

Mest mulig vegetasjon skal bevares mellom boligene. Der det finnes eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart i utomhusplanen tillates kun tiltak i en 5 meters sone rundt bygningene. Utenfor denne sonen skal terreng og vegetasjon fremstå som uberørt etter byggingen. Det skal opparbeides små nærlekeplasser mellom boligene innenfor formålet. Plassering og utforming av disse skal gå klart frem av utomhusplanen.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8 m for bygningene i områdene KS1-KS8 og KS 11, og tilsvarende 11 m i områdene KS9-KS10 og KS12-KS14. Der hvor terrenget tillater det kan det etableres en underetasje fremfor en stor sokkel. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng vil i disse tilfellene kunne overstiges, men aldri med mer enn 3 m.

Arker eller takopplett tillates ikke. Bygningenes orientering skal være som vist i planen. Det tillates sidekonstruksjoner (skut, svalgang o.l.) innenfor byggegrensene.

Ved byggesøknad må det dokumenteres at området oppnår tilfredsstillende parkeringsdekning, trafiksikkert bomiljø, gode lekemuligheter og at beboerne får muligheter til utendørs opphold med tilfredsstillende lysforhold.

Parkering skal skje i parkeringshus, i bygningenes 1. etg eller på utendørs parkering. Dette fremgår av planforslaget. (se pkt. 3.4 og 7.3).

Maksimalt tillatt BYA for hvert enkelt byggeområde er:

- KS1: 45% BYA
- KS2: 60% BYA
- KS3: 45% BYA
- KS4: 65% BYA
- KS5: 60% BYA
- KS6: 60% BYA
- KS7: 80% BYA
- KS8: 70% BYA
- KS9: 70% BYA
- KS10: 75% BYA
- KS11: 95% BYA

KS12: 70% BYA

KS13: 95% BYA

KS14: 50% BYA

2.3 Fritidsbebyggelse (FB1-FB6)

Innenfor areal anvist til formålet tillates eksisterende fritidsbebyggelse opprettholdt / gjenoppført med tilhørende tilbygg/påbygg innenfor angitte byggelinjer.

Bebyggelsen innenfor én eiendom skal ikke kunne fungere som flere selvstendige bruksenheter. Det er ikke tillatt å oppføre garasjer.

Det tillates ikke underetasjer fordi tomtene er relativt flate, og underetasje harmonerer dårlig med lokal byggeskikk. Det tillates heller ikke utsprenging for kjeller for ikke å ødelegge tomtenes naturkvalitet – herunder skading av trerøtter og senking av grunnvann som vil skade vegetasjonen.

Ved plassering og utforming av bebyggelsen skal denne forsøkes plassert så lavt som mulig i terrenget og med lavest mulig grunnmurshøyde. Maksimal gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er henholdsvis 4,2 og 6,5 m. Maksimal gesims- og mønehøyde over grunnmur skal være henholdsvis 3,7 og 6,0 m. Laveste del av grunnmuren skal ikke være mer enn 30 cm over eksisterende terreng.

Samlet bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 60 kvm (evt. uthus medregnet), og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 10 m, inklusive takoverdekninger. Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider disse verdier, tillates ikke utvidet.

Nye frittstående uthus tillates ikke. Eksisterende uthus tillates opprettholdt, evt. erstattet med nytt uthus av samme størrelse og form. Eksisterende uthus tillates flyttet innenfor viste byggegrenser dersom dette gir en bedre totalsituasjon.

Eventuelle uthus skal være tilpasset fritidsboligen med hensyn til materialvalg, form og farge. Sammenbygning av frittliggende uthus og hytte i form av lévegg eller lignende tillates ikke.

Innhegning av eiendom, eller oppføring av gjerde er ikke tillatt.

Oppføring av frittliggende plattinger/terrasser (ikke tilknyttet fritidsbolig) tillates ikke.

Det tillates kun mørke, dempede farger på fasader og staffasje. Fargeforslag skal følge byggemeldingen.

Dersom bebyggelsen ikke tilknyttes offentlig avløpsnett eller annen godkjent ordning, tillates det heller ikke lagt vann inn i bebyggelsen.

Hyttetomt 21 forutsettes grenseregulert slik at den gis et tilleggsareal mot nord mot at tomtebegrenses tilsvarende i øst for å sikre vegetasjonsskråningen som skjermzone mot ny bebyggelse bak.

2.4 Garasjeanlegg (G1-G3)

Eksisterende lager/kjellere kan omarbeides til innendørs parkeringsanlegg. Det tillates også oppføring av boder etc. inne i disse anleggene.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8m for G1, 5m for G2 og 10m for G3.

Maksimalt tillatt BYA for alle områdene er 100% da formålsgrensen forholder seg til garasjeanleggets veggliv.

Det skal gjennomføres tiltak for å dempe byggenes volum (senke eksisterende høyder). Dette skal gå klart frem av byggesøknaden og utomhusplanen.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Trafikkområder skal nyttes til kjøreveger (V) og gangveger (GS1-5) som vist i reguleringsplanen. I område V skal det opparbeides farsdempende tiltak. Kommunen kan tillate, ved kjøp av tilleggstomter, at adkomsten til Langøyveien 76,80,84,86,90,92 og 94 blir via område V. GS1 og GS5 skal anlegges med minimale terrenginngrep, og vegetasjonen utenfor plangrensen skal ikke berøres. I området GS4 tillates kjøring til Langøyveien 88. Adkomsten til denne eiendommen skal gå via vei V.

4. FRIOMRÅDER

4.1 Friområde på land (FR1)

Innenfor viste friområder kan det tillates tilrettelegging for turstier, badeplasser og andre allmenntilrettelegginger som hører inn under naturlig bruk av friområder. Utbedring av strandområdet kan tillates for å bedre badekvaliteten.

I friområdet tillates det ikke oppført bygninger/anlegg eller utført tekniske inngrep som kan forringe friområdenes verdi. Det tillates ikke båttopplag.

Eksisterende naturterreng og vegetasjon skal bevares i maksimal grad.

4.2 Friområde i sjø/badeområde (FR2)

Området skal nyttes som badeområde i sjø med områdene FR1 som tilhørende bakland. Arealene skal i størst mulig grad opprettholdes som naturområder uten inngrep.

Det tillates ikke mudring eller utgraving av sjøbunn, men kun eventuell tilførsel av sand for å bedre bunnkvaliteten for bading. Det skal utføres undersøkelser av sjøbunnen før evt. påfylling med sand for å avgjøre om dette er tilrådelig. Kontrollmyndighet er Fiskeridirektoratet. Sjøarealet kan avmerkes som badeområde med bøyer.

4.3 Turvei (OT)

Området OT skal ikke vinterbrøytes og skal opparbeides som en turvei, åpen for allmennheten, med så skånsom terrengbehandling som mulig. Det tillates å anlegge enkle trekonstruksjoner som turveien kan legges på dersom terrenget tilsier dette. Den endelige tracéen skal fastlegges ved en befaring hvor kommunen deltar. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved å legge turveien mellom trærne.

Det tillates ikke parkering i eller langs turveien.

5. FAREOMRÅDER

5.1 Innenfor område avsatt til formålet kan det tillates oppført transformatorstasjon. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat vei (PV)

Areal anvist til formålet skal nyttes som adkomstvei til boligeiendommen i felt FS1 som har dette som eneste adkomstvei.

6.2 Parkbelte (P1-P11)

Det tillates kun tynning og fjerning av enkelttrær innenfor dette formålet. Der hvor trær må avvirkes p.g.a. alder skal det etableres ny stedstilpasset vegetasjon. Skjøtselen skal ha som mål å skape naturlike og vindsterke bryn med et helhetlig utseende og med furu som dominerende treslag. Vegetasjonen skal til enhver tid fremstå som helhetlige bestand og ikke som enkelttrær. Skjøtsel av området skal skje i samråd med representant oppnevnt av kommunen.

Det tillates ikke vesentlige endringer i terrengform eller fjerning av etablert bunndekke. Det tillates ikke vesentlige sprengings-, fyllings- eller planeringsarbeider, men arealet kan tillates supplert med noe stedstilpasset beplantning. I forbindelse med etablering av gangveier/turstier tillates enkle utfyllinger.

Områdene for parkbelte kan ikke inngjerdes, bebygges eller brukes til lagring eller annen fysisk påvirkning som kan være til skade eller hinder for vegetasjonsetableringen.

6.3 Friluftsområde på land (FRL1-FRL4)

Areal anvist til formålet skal nyttes som friluftsområde der hovedformålet er å sikre allmennheten mulighet for fri ferdsel langs sjøen.

I områdene skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares for å ivareta områdenes verdi som rekreasjonsformål. Innenfor områdene tillates ikke tekniske inngrep med unntak av enkelte, terrengtilpassede stier.

Innenfor areal avsatt til formålet skal skogen drives etter et utstrakt flerbruksprinsipp der hensyn til levirkning, friluftsliv, kulturvern, naturvern og opplevelseskvaliteter skal tas. Flatehogst er ikke tillatt. Skogloven skal fortsatt gjelde fullt ut. Det innføres meldeplikt for planlagt avvirkning etter Skoglovens § 19.

I område FRL4 tillates adkomst til hytte i område FB6 og FB4.

6.4 Friluftsområde i sjø (FRS1-FRS2)

I sjøområde avsatt til friluftsområde skal friluftsliv være den prioriterte arealbruk som f.eks. bading, sportsfiske, dykking og båtbruk som ikke fortrenger annet friluftsliv.

Det er ikke tillatt med moringer eller andre fortøyningsanordninger/bryggeanlegg.

6.5 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel (FA1-FA7)

FA1-6 skal opparbeides som vist i planen. Adkomstvegene er felles for de som sogner til vegen. Innenfor område FA2 og FA6 tillates opparbeidet parkeringsplasser som vist på reguleringsplanen. I område FA6 tillates oppføring av garasjer/carporter, men det skal da etableres min. 1 gjen-nomgang fra p-plass, over P11, og til KS14. FA7 er felles for hytteeierne langs Treskjærveien samt åpen for allmenn, umotorisert ferdsel.

7.2 Felles gangareal (FG1- FG6)

Det skal opparbeides felles gangareal som en fortsettelse av det offentlige gang- og sykkelveinettet. Gangveiene skal kunne vinterbrøytes og er felles for de som sogner til dem samt åpne for allmenn, umotorisert ferdsel.

7.3 Felles parkeringsplass (FP1-FP7)

FP1 er felles for KS4. FP2 er felles for KS 6 og KS7. FP3 er felles for KS8 og KS 9. FP4 er felles for KS 9-KS12. FP5 er felles for KS11. FP6 er felles for KS12 og KS13. FP7 er felles for KS14.

Det skal etableres høyreist vegetasjon i rabatter og hvor det ellers er mulig for utendørs parkeringsplasser.

7.4 Felles lekeplass (FL1-FL13)

Felles lekeplasser FL1-FL13 er fellesareal for samtlige nyetablerte boliger innenfor planområdet. Detaljerte planer for opparbeidelse av lekeplassene skal inngå i utomhusplanene som skal godkjennes av kommunen. Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et leke- og parkområde.

Trær i området skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til ballplass og lekeapparater. I områder uten vegetasjon skal det etableres romdannende og skjermende beplantning.

Innenfor område FL13 skal det opparbeides en liten ballplass med størrelse maksimalt 25 x 40 m spilleflate. Det skal opparbeides en minst 5 m bred vegetasjonsskjerm mot tilgrensende boligtomter.

Arealet skal gjerdes inn, og det skal monteres høyt gjerde eller ballfangernett bak målburene.

Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og Elektrisitetstilsynet, og lekeplassene skal være ferdigstilt før boligene i tiliggende delfelt for konsentrert småhusbebyggelse tas i bruk.

Det tillates fremføring av enkle stier/ganglinjer til boligene innenfor området. Disse skal gå klart frem av utomhusplanen og skal ikke gå på bekostning av lekeareals kvalitet.

7.5 Felles grøntanlegg (FGA1- FGA7)

Felles grøntanlegg skal danne en tiltalende ramme rundt ny bebyggelse, og ved hjelp av vegetasjon virke både romdannende for boligens uteareal og dempende på bygningenes høyde. Det skal søkes å benytte mest mulig stedegen vegetasjon.

I FGA3 og FGA4 skal det i tillegg til buskvegetasjon etableres trekker.

7.6 Felles turvei (FT1- FT3)

Turveiene er felles for beboerne i området. De skal ikke vinterbrøytes, og områdene skal opparbeides for umotorisert allmenn ferdsel, med så skånsom terrengbehandling som mulig. Det tillates å anlegge enkle trekonstruksjoner som turveien kan legges på dersom terrenget tilsier dette.

Den endelige tracéen skal fastlegges ved en befaring hvor kommunen deltar. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved å legge turveiene mellom trærne.

Det tillates ikke parkering i eller langs turveiene.

For området FT1 tillates beboerne i FS1 å nytte første del av turstien som adkomst til sin bolig.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Høyspent

Før bebyggelsen i FS5 og KS14 opparbeides skal eksisterende trafostasjon i mast flyttes samt at ledningstraséen innenfor området skal legges i bakken.

8.2 Etappevis utbygging

Området tillates utbygd i 4 etapper som i planen deles ved felles avkjørsler FA2, FA3 og FA5. FS5 hører til samme etappe som KS14.

8.3 Fremdrift

Utbyggingstakt for området fastsettes særskilt i kommunens boligbyggeprogram. Utbyggingen kan ikke igangsettes før det foreligger konkrete avtaler om relokalisering av eksisterende industribedrifter.

8.4 Detaljplaner

Samlet situasjonsplan og utomhusplan for de enkelte etappene må være innsendt og godkjent før bebyggelse kan oppføres.

8.5 Offentlig kjøreveg

Utbedring av eksisterende offentlig vei med fortau (siste del av Langøyveien før ny rundkjøring) og tilknytning til rundkjøring i Langøyveien (opparbeides i reguleringsplanen for Langøyaåsen) skal være utført før området kan tas i bruk.

Kommunen kan i samråd med Statens Vegvesen kreve at det opparbeides fartsdempende tiltak i Langøyveien fra krysset mot Glomboveien til krysset mot Måkeveien før det gis igangsettings-tillatelse for boligene i reguleringsplanen.

8.6 Gang-/sykkelveg og kjørevei

Offentlig gang/sykkelvei, felles gangareal og kjøreveier skal være opparbeidet innenfor de respektive etappene før områdene kan tas i bruk.

8.7 Felles leke- og uteoppholdsarealer

Felles leke- og uteoppholdsarealer i hver etappe skal være ferdigstilt og beplantet før boligene tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk om vinteren skal ferdigstillelsen skje påfølgende vår. FL13 skal være ferdigstilt før boligene i etappene sør for FA3 kan tas i bruk.

8.8 Felles parkeringsplass

For byggeområdene skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet som er tatt i bruk.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkekollen 162, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/176/0/32

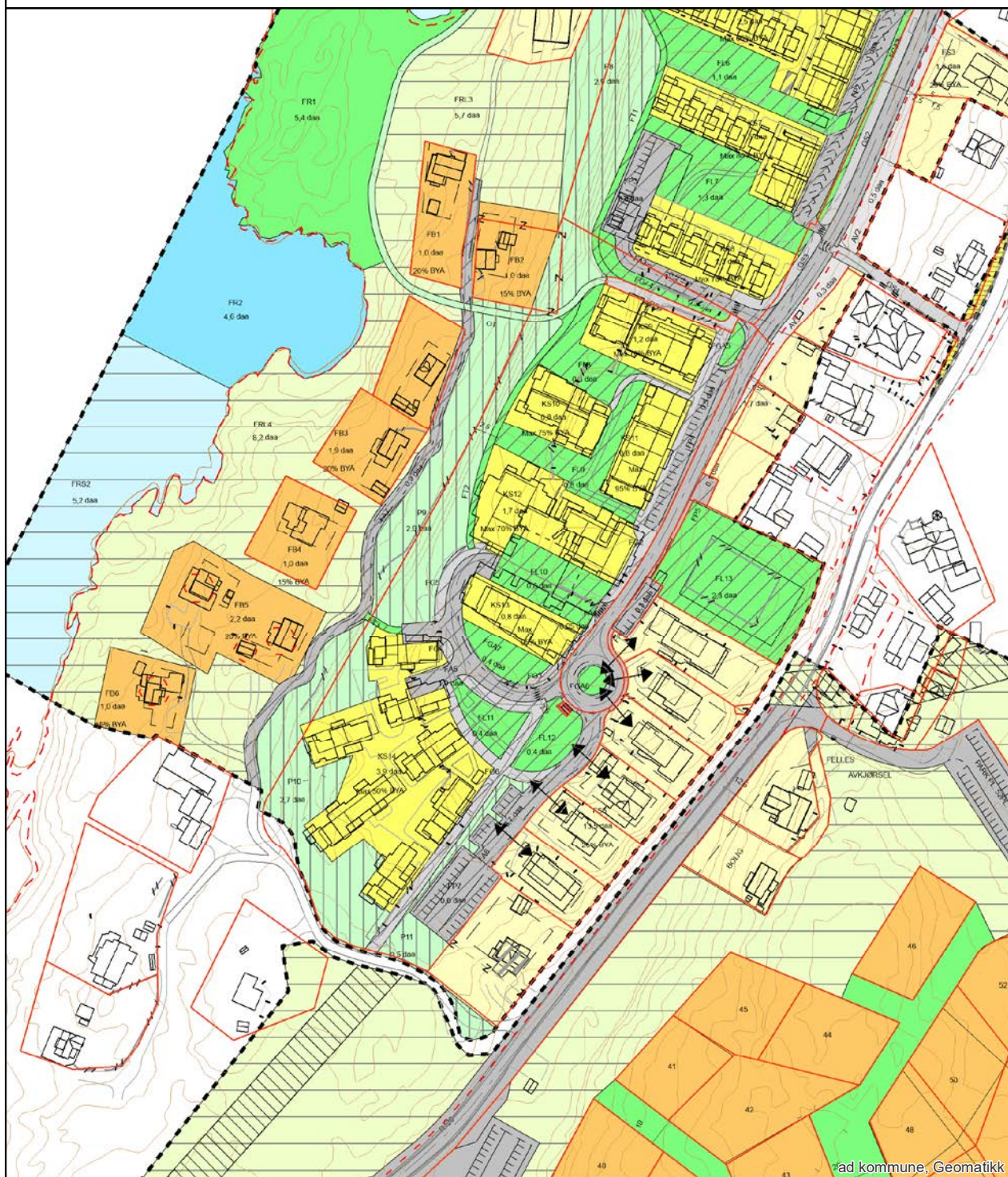
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-10-17



Planident: 548
Ikrafttredelsesdato: 17.11.2005
Plannavn: Langøya Vest

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

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



*ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkekollen 162, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/176/0/32

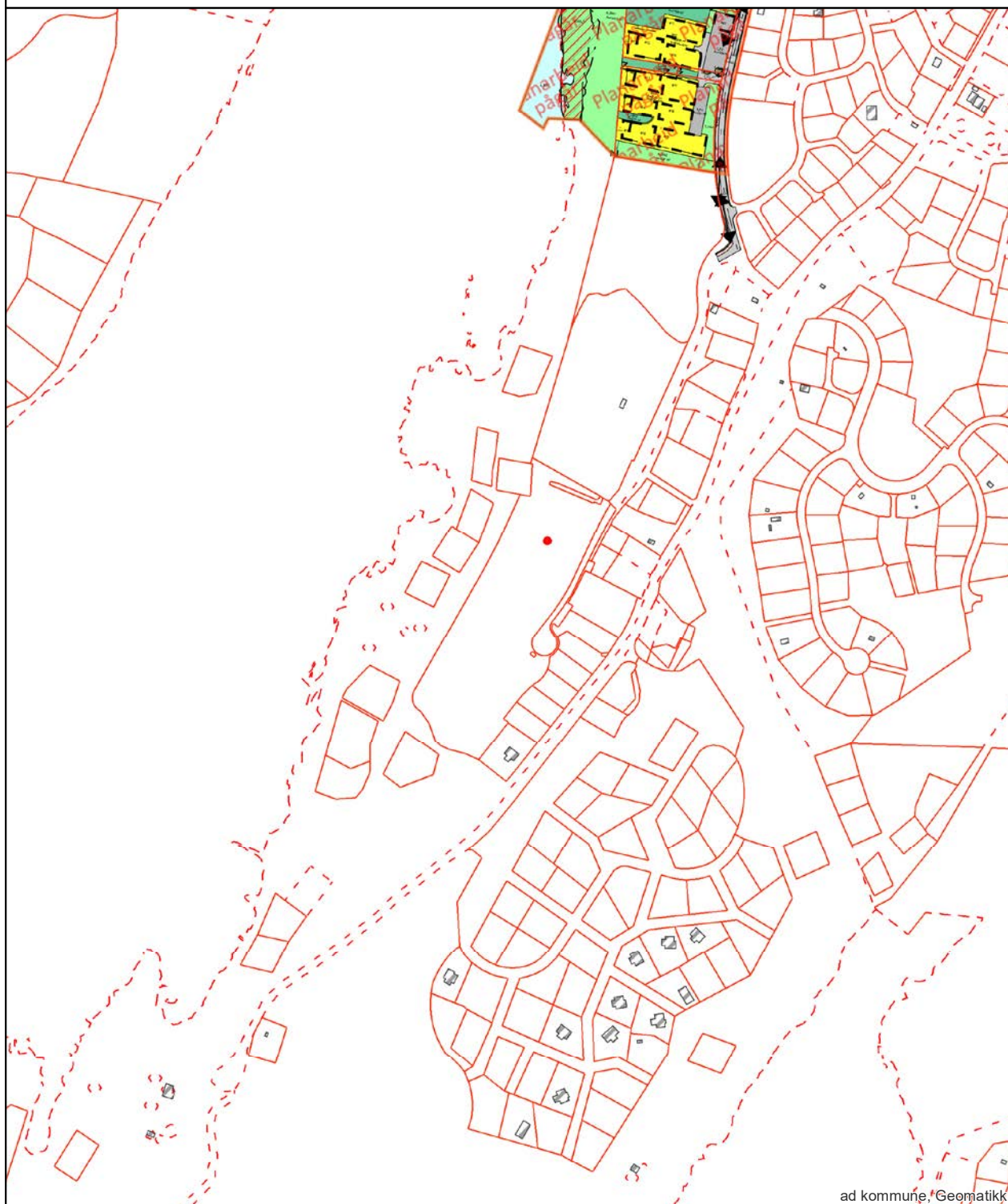
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-17



Planident:
Plannavn:

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

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



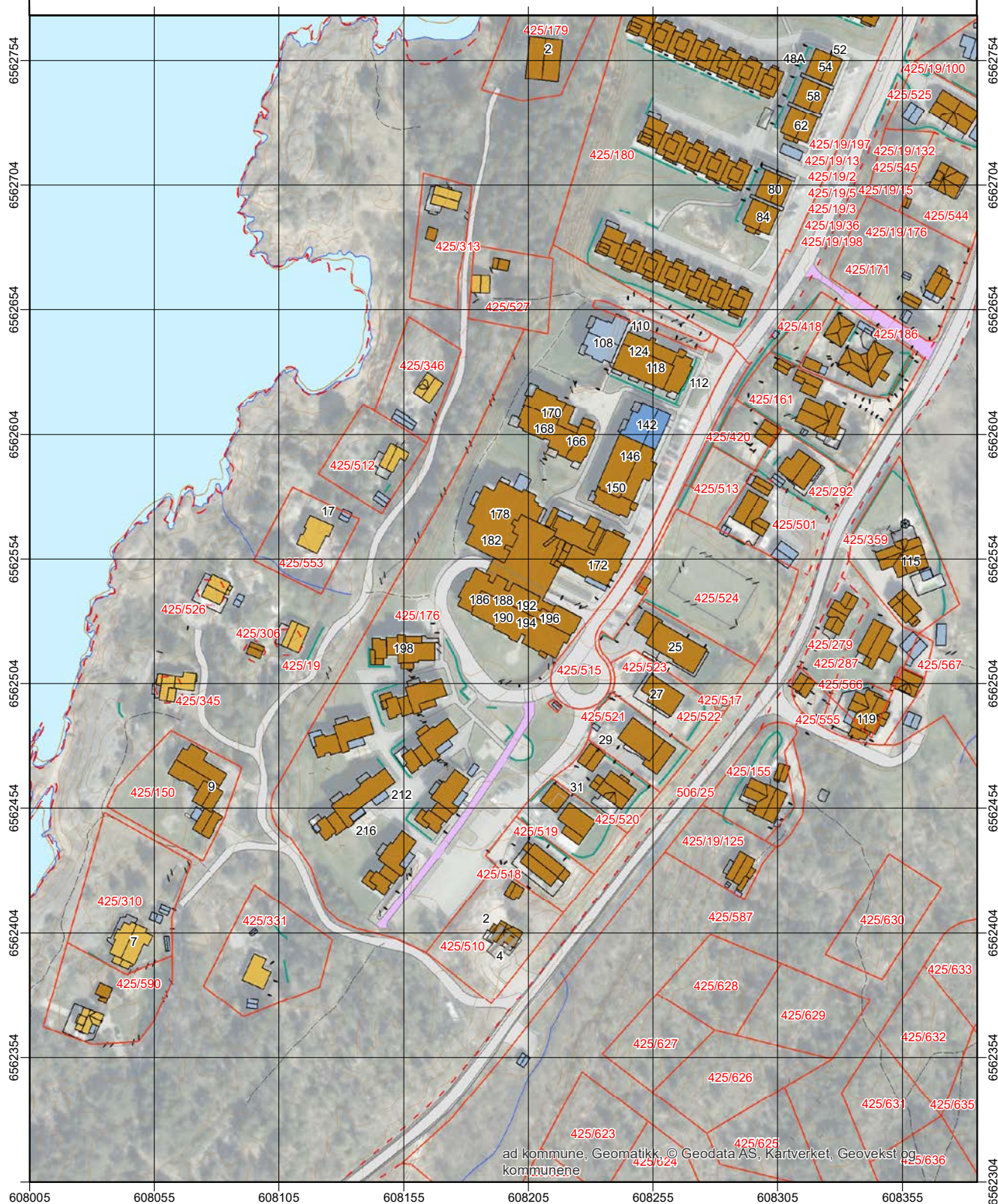
ad kommune, Geomatikk

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-10-17



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



Oversiktskart

Adresse: Måkekollen 162, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/176/0/32

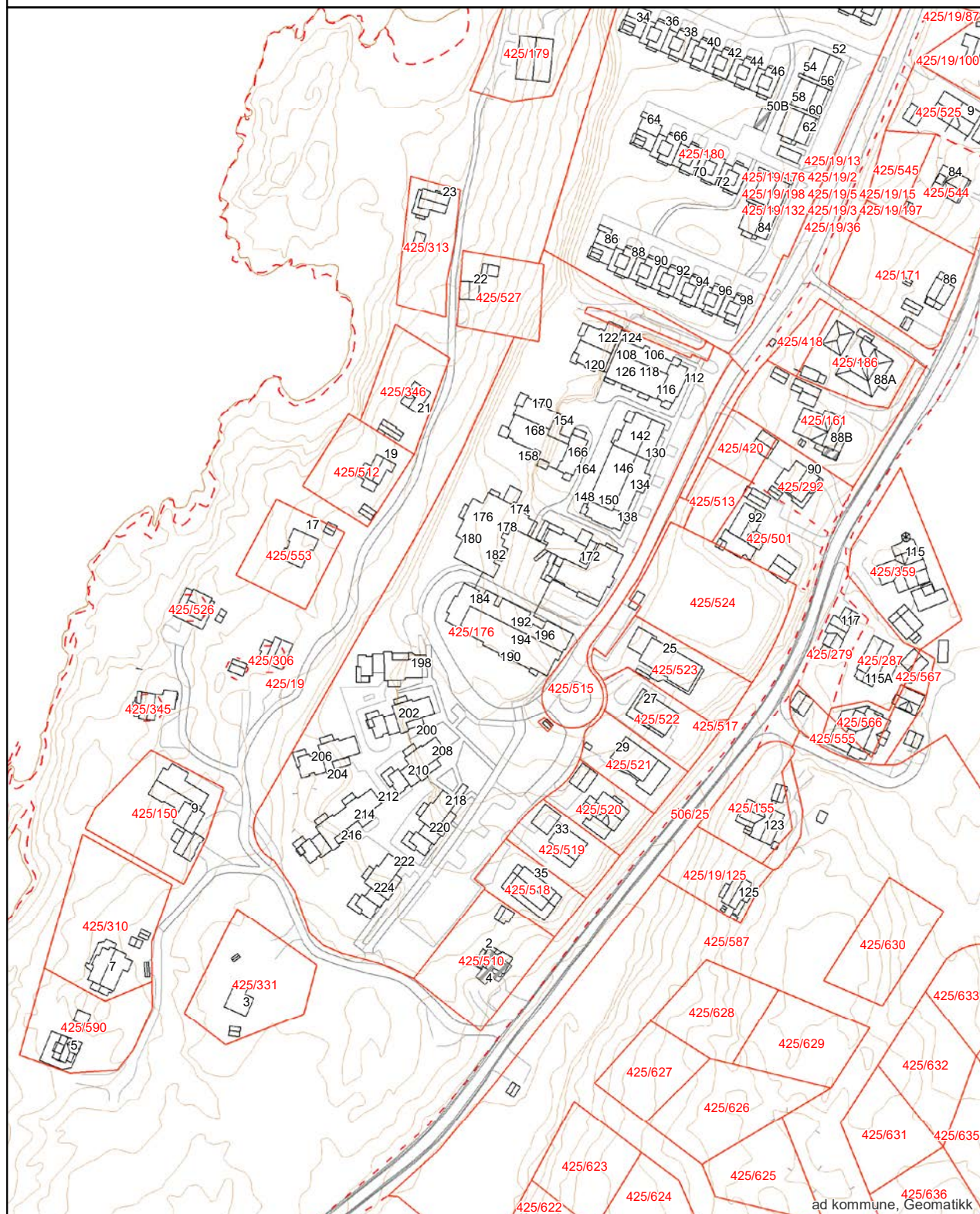


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-10-17



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



Matrikkelkart

Adresse: Måkekollen 162, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/176/0/32



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-10-17



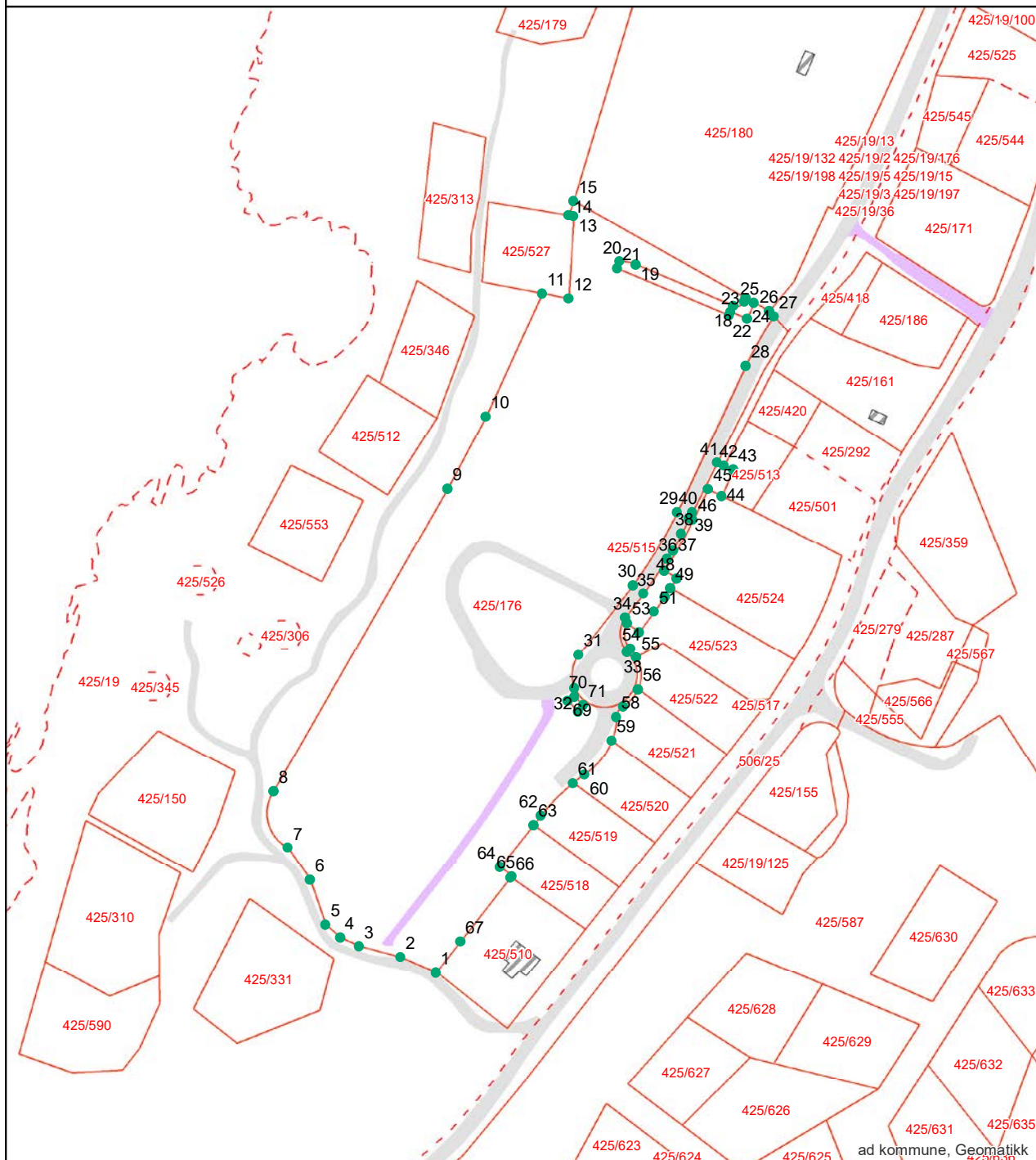
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
22461.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6562395.63622	608163.813956	Ikke spesifisert	14.12	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6562401.32416	608150.887198	Ikke spesifisert	15.77	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6562405.35958	608135.660912	Ikke spesifisert	7.76	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6562408.55597	608128.598749	Ikke spesifisert	7.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6562413.36634	608123.297688	Ikke spesifisert	17.49	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6562429.86533	608117.524218	Ikke spesifisert	14.25	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6562441.58817	608109.421912	Fjell	24.35	Bolt		Terrengmålt	14	14.225
8	6562462.39225	608104.092993	Jord	128.55	Rør		Terrengmålt	14	0
9	6562573.75373	608168.167305	Jord	29.88	Rør		Terrengmålt	14	0
10	6562600.16924	608182.101637	Fjell	49.84	Bolt		Terrengmålt	14	0
11	6562645.4123	608202.947733	Fjell	9.82	Bolt		Terrengmålt	14	0
12	6562643.55246	608212.588824	Fjell	30.44	Bolt		Terrengmålt	14	0
13	6562673.91795	608214.465662	Fjell	1.8	Bolt		Terrengmålt	14	0
14	6562674.22049	608212.702264	Fjell	5.52	Bolt		Terrengmålt	14	0
15	6562679.44676	608214.458614	Fjell	72.75	Bolt		Terrengmålt	14	0
16	6562643.84046	608277.852423	Ikke spesifisert	1.43	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6562642.52515	608277.288681	Ikke spesifisert	4.7	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	3.001
18	6562640.95609	608273.355905	Ikke spesifisert	39.06	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6562656.14754	608237.403822	Ikke spesifisert	6.18	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	15.011
20	6562657.27918	608231.370878	Ikke spesifisert	2.71	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6562654.71353	608230.518524	Ikke spesifisert	44.78	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6562637.29878	608271.749034	Ikke spesifisert	1.5	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.10.2025

23	6562638.6765	608272.33725	Ikke spesifisert	6.49	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6562636.14416	608278.305888	Ikke spesifisert	6.51	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6562642.09281	608290.950424	Ikke spesifisert	6.38	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6562638.97167	608286.510557	Ikke spesifisert	2.6	Bolt	Totalstasjon	14	0
27	6562637.01957	608288.232099	Ikke spesifisert	20.92	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	142.563
28	6562618.84859	608277.91934	Ikke spesifisert	59.43	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6562565.10544	608252.621689	Ikke spesifisert	31.56	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	187.499
30	6562538.13685	608236.338801	Ikke spesifisert	32.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
31	6562512.56617	608216.307063	Ikke spesifisert	12.97	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.006
32	6562500.31699	608214.792887	Ikke spesifisert	42.2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.006
33	6562513.69939	608234.208133	Ikke spesifisert	13.82	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.505
34	6562526.30306	608233.422354	Ikke spesifisert	11.13	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
35	6562535.06026	608240.279229	Ikke spesifisert	15.59	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	192.742
36	6562548.023	608248.92433	Ikke spesifisert	3.65	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
37	6562550.99316	608251.034746	Ikke spesifisert	6.9	Umerket	Terrengmålt	10	0
38	6562557.15414	608254.141824	Ikke spesifisert	6.46	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	192.156
39	6562562.88993	608257.09659	Ikke spesifisert	2.41	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
40	6562565.07087	608258.13418	Ikke spesifisert	20.43	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
41	6562583.30869	608267.296891	Ikke spesifisert	2.82	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
42	6562582.21923	608269.903997	Jord	3.68	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
43	6562580.79895	608273.293595	Jord	10.67	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
44	6562571.04734	608268.985075	Jord	5.51	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
45	6562573.44959	608264.021669	Ikke spesifisert	12.55	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
46	6562562.21848	608258.44168	Ikke spesifisert	21.53	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	194.122
47	6562543.50115	608247.857073	Ikke spesifisert	5.4	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 3

Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.10.2025

48	6562540.58974	608252.404788	Fjell	4.22	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
49	6562537.06865	608250.083155	Fjell	3.8	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
50	6562533.89941	608247.990699	Ikke spesifisert	6.7	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
51	6562528.40493	608244.151129	Ikke spesifisert	9.36	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
52	6562520.92455	608238.543866	Jord	5.54	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
53	6562524.30187	608234.154828	Ikke spesifisert	10.29	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	8.004
54	6562514.76822	608235.265768	Jord	3.91	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.505
55	6562511.64749	608237.604531	Jord	12.2	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.507
56	6562499.87825	608238.184572	Fjell	8.43	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.506
57	6562493.61664	608232.738313	Fjell	4.83	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.503
58	6562489.72374	608230.299694	Fjell	9.03	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.013
59	6562480.906	608228.556237	Fjell	16.1	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.017
60	6562468.57033	608218.630257	Fjell	5.42	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	73.595
61	6562465.3375	608214.275563	Ikke spesifisert	16.74	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	73.52
62	6562453.48902	608202.519352	Fjell	4.5	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
63	6562449.95559	608199.727173	Fjell	19.81	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
64	6562434.41828	608187.460777	Fjell	5.48	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
65	6562431.02292	608191.761121	Fjell	0.59	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
66	6562430.55807	608191.391609	Fjell	30.02	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
67	6562407.01336	608172.792774	Ikke spesifisert	14.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
68	6562491.63012	608216.168634	Ikke spesifisert	5.48	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
69	6562495.58254	608212.369975	Ikke spesifisert	2.98	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
70	6562497.16433	608214.886626	Ikke spesifisert	4.36	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.51
71	6562494.13266	608217.990072	Ikke spesifisert	3.09	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 4

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-425/176/0/32

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	04.05.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
INGRID MAY JELLING		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
FE - Feilretting	23.09.2024	23.09.2024	15/5936	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
FE - Feilretting	11.12.2023	11.12.2023		
RS - Reseksjonering	24.02.2020	24.02.2020	15/5936	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	22.04.2015	22.04.2015	Sak 15/5936	
FE - Feilretting	28.04.2014	28.04.2015	Jnr 14/15	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300495587	0	145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300495587: 145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	880.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	880.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.04.2008	21.04.2015
IG - Igangsettingstillatelse	05.09.2018	24.09.2018
MB - Midlertidig brukstillatelse	06.03.2019	14.03.2019
FA - Ferdigattest	19.06.2020	22.06.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	88.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	346.0	0.0	346.0	0.0
H01	4	346.0	0.0	346.0	0.0
U01	2	188.0	0.0	188.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300495587-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	03.06.2025

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	13.05.2025	03.06.2025

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Måkekollen	162		1679 KRÅKERØY

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-425/176/0/32, Måkekollen 162, 1679 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	06.10.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.8 km
Flomfaresoner	06.10.2025	Ikke funnet	0.07 km
Forurensset grunn	06.10.2025	Ikke funnet	0.66 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.10.2025	Ikke funnet	0.72 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.13 km
Kvikkleire	06.10.2025	Ikke funnet	0.58 km
Skredfaresoner	06.10.2025	Ikke funnet	67.9 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.08 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.08 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

06.10.2025

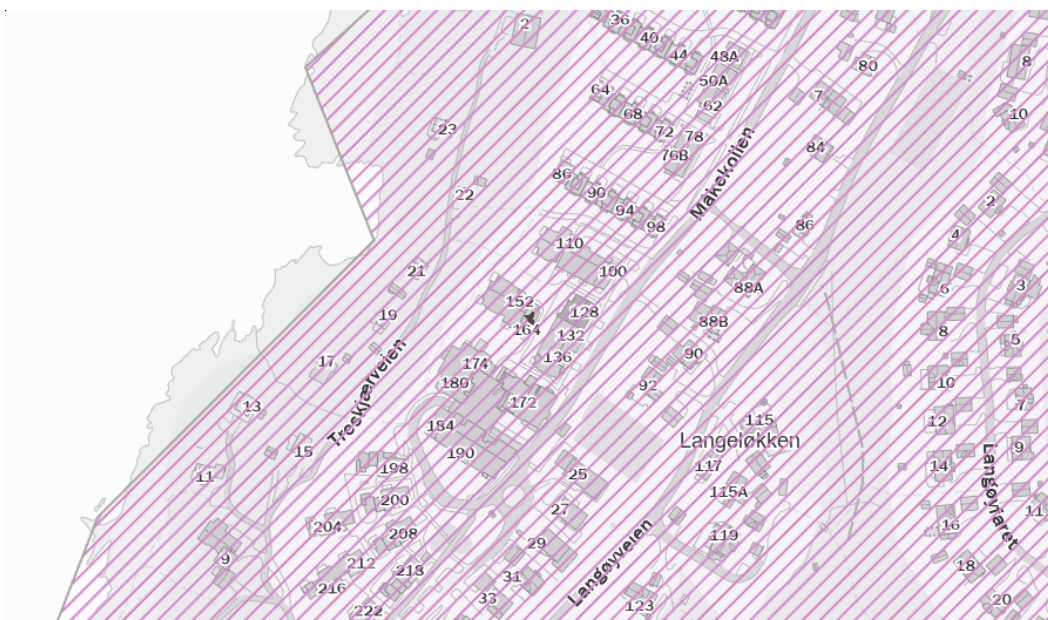
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Måkekollen 162
1679 KRÅKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre