

aktiv.

Måkekollen 174, 1679 KRÅKERØY

**Moderne 3R selveierleilighet fra
2014 | Utsikt mot Vesterelven |
Vannbåren varme | Garasje**



Salgsleder/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 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 890,-
Total ink omk.: Kr 4 408 890,-
Felleskostn.: Kr 3 483,-
Selger: Eva-Lill Haugen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 71/77 kvm
Tomtstr.: 22461 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 425, bnr. 176
Snr. 43
Oppdragsnr.: 1111260057

Moderne 3R selveierleilighet fra 2014 | Utsikt mot Vesterelven | Vannbåren varme |

Velkommen til Måkekollen 174! En moderne og innbydende selveierleilighet med attraktiv beliggenhet og flott utsikt mot Vesterelven. Leiligheten er fra 2014 og holder en gjennomgående god standard med stilrene overflater og gode løsninger.

Her får du en lys stue med åpen kjøkkenløsning, store vindusflater og vannbåren gulvvarme som gir høy komfort. Kjøkkenet er moderne med integrerte hvitevarer, og badet fremstår som funksjonelt og pent. Boligen har gode soverom og praktisk teknisk rom/vaskerom.

Høydepunkter

- Selveierleilighet fra 2014
- Flott utsikt mot Vesterelven
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Gode lysforhold
- Rolig og attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	65
Budskjema	277

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 71 kvm Entré/gang, bad, teknisk rom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

15 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22461 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten til sameiet vurderes å ha 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 svært attraktiv og sjeldent god beliggenhet langs Vesterelva, med nærhet til både vann, natur og byliv. Området er kjent for sitt rolige, trygge og familievennlige bomiljø, hvor du bor skjermet til samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker, barnehager og skoler innen få minutters

kjøring, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk – spesielt for barnefamilier. Det er også gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger til Fredrikstad sentrum, inkludert direkteforbindelse til Kalnes sykehus. Med bil tar det under ti minutter over Kråkerøybrua før du er midt i sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter og kulturtilbud. På Kråkerøy har man i tillegg fått Værstetorget – et moderne nærsenter med blant annet mathall, treningscenter og servicetilbud.

Området rundt Treskjæråsen byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Kyststien slynger seg gjennom landskapet og gir fantastiske turmuligheter langs sjøen, mens Kråkerøymarka tilbyr variert terreng med stier, lysløyper og fine områder for både gåturer og løpeturer. Flere populære badeplasser og svaberg ligger i gang- og sykkelavstand, noe som gjør området ekstra attraktivt i sommerhalvåret.

Selve boligområdet fremstår som velholdt og pent opparbeidet, med gode solforhold, lite gjennomgangstrafikk og en rolig atmosfære. Dette er et sted hvor både voksne og barn trives godt.

Her bor du med det beste fra flere verdener – nærhet til sjø og natur, samtidig som byen aldri er langt unna. En ideell beliggenhet for deg som ønsker en komfortabel, praktisk og attraktiv hverdag på 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 07.05.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. 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.

2. Tilleggs kommentar

Jeg vet at det er noe galt med den ene delen av glassrekkverket.

Boligen selges med fullmakt, og selger har ikke kunnskap om eiendommen. Se vedlagt egenerklæring for ytterligere spørsmål

Innhold

1.etg: Entré/gang, bad, teknisk rom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2

Standard

Entré / gang

Leiligheten ønskes velkommen via en moderne og innbydende entré med god plass til yttertøy og sko. Her får du et ryddig førsteinntrykk med stilrene overflater og god flyt videre inn i boligen. Gjennomgående standard fra 2014 gir en tidsriktig og tiltalende helhet.

Stue

Stuen er lys, romslig og fremstår som boligens naturlige samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse. Herfra har du flott utsikt mot Vesterelven, noe som gir boligen en ekstra kvalitet i hverdagen. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og løsningen egner seg godt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Vannbåren gulvvarme sørger for jevn og behagelig temperatur.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en moderne utførelse fra byggeår. Innredningen har slette fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som gir et helhetlig og stilrent uttrykk. Her får du gode arbeidsflater og en praktisk utforming.

Bad

Badet er fra byggeår og fremstår som funksjonelt og pent. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Varmekabler i gulv gir god komfort i hverdagen.

Soverom

Leiligheten har gode soverom med plass til seng og garderobeløsninger. Rommene

fremstår som lyse og rolige, og passer godt som både hovedsoverom og eventuelt gjesterom eller hjemmekontor.

Teknisk rom / vaskerom

Eget teknisk rom med opplegg for vaskemaskin gir en praktisk løsning og bidrar til en ryddig bolig.

Oppbevaring

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter, noe som gjør det enkelt å holde orden og utnytte plassen effektivt.

Tekniske installasjoner

Leiligheten holder en god standard fra 2014 og er utstyrt med balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarme. Dette gir både godt inneklima og energieffektiv oppvarming.

Uteområde / beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv intern beliggenhet med gode lysforhold og flott utsikt mot Vesterelven. Dette gir en ekstra kvalitet og skaper en rolig og behagelig atmosfære.

Informasjon fra takstmann

- Innvendig: På gulv er det overflater av parkett, fliser og belegg. Veggoverflater av malt mdf panel, slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.
- Varmekilder: Elektriske varmekabler på bad. Vannbåren gulvvarme i øvrige rom.
- Våtrom: Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
- Tekniske innstillinger: Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom. Vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarmesystem. Sikringsskap med automatsikringer

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal 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:

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eier opplyser at det er noe galt med den ene delen av glassrekkverket.

Konsekvens/tiltak: Takstmannen observerer ikke noen avvik på befaringsdagen, så det anbefales å kontakte eier for å få mer utfyllende informasjon.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv

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

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

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid.

Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Underetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

Forhold som har fått TGIU

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrørene føres direkte til teknisk rom/fordelerskap som et system for lekkasjeovervåking, og hulltaking er derfor verken påkrevet eller relevant.

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.

Parkering

Garasje i felles 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

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad.

Vannbåren gulvvarme i øvrige rom.

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

Ikke angitt

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

108 890 (Omkostninger totalt)

120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 408 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 420 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 423 590 (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 er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 792 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Kom.avgifter er baket inn i felleskostnader. Det betales eiendomsskatt utenom.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 148 418 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 593 670 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

71/8487

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernet, bygningsforsikring, renovasjon og fast gebyr vann-og avløp (kommunale avgifter) vaktmestertjenester, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, felles strøm, samt serviceavtaler/alarmoverføringer heis.

Strømutgifter gulvvarme faktureres månedlig av Lyse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 483

Andel fellesformue

Kr 18 572

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Treskjæråsen Boligsameie

Organisasjonsnummer

915454488

Om sameiet

Treskjæråsen Boligsameie omfatter gnr. 425, bnr. 176 i Fredrikstad kommune. Eiendommen er seksjonert i 98 boligseksjoner.

Informasjon fra innkalling til årsmøte 2026

Styret har i perioden hatt fokus på drift, vedlikehold, tekniske forbedringer og oppfølging av leverandører, samt dialog med beboerne (fysisk og digitalt). Det har vært løpende oppfølging av vedlikehold og reparasjoner, vært gjennomført jevnlig styremøter med mange saker. Det er også avdekket behov for reseksjonering av leiligheter/garsjer og boder i Trinn 3, samt garasjeplasser / boder i Trinn 2. Styret har avholdt beboermøte med de impliserte ang dette. Det er også avsluttet et rettsforslik med utbygger, hvor sameiet og styret der var representert ved Thore Normann Andersen og Lisbeth Isaksen.

Reseksjonering påvirker ikke denne leiligheten.

Drift og vedlikehold / Generelt vedlikehold

Det er gjennomført en rekke vedlikeholds- og forbedringstiltak i løpet av året:

- Reparasjon av vifte i trappeoppgang
- Utskifting av vifte i bod- og garasjeanlegg
- Forsterkning av WiFi-signaler til ladeanlegg i alle garasjeanlegg
- Ferdigstillelse av malearbeider (trinn 1 og 2)
- Heisreparasjoner og løpende service
- Oppfølging av gulvvarmeanlegg
- Utredet ventilasjonsproblemer på tak, og bestilt utførelse vår 2026
- Utbedring av vannskader på terrasser og i leiligheter
- Justering og oppfølging av ladeanlegg i samarbeid med DEFA
- Oppfølging av garasjedører i samarbeid med Scanmark
- Med mer

Styret vurderer at sameiet har til tider hatt et år med flere utfordringer, men god fremdrift på vedlikeholds- og driftstiltak. Det er samtidig identifisert en del oppgaver som må videreføres til kommende periode, særlig knyttet til tekniske anlegg og annet bygningsmessig vedlikehold. Styret vil fortsette arbeidet med å sikre god drift, trygge bomiljøet og en sikre en bærekraftig økonomi.

Se vedlagt innkalling til årsmøte for ytterligere informasjon.

Informasjon fra årsmøte 2025

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 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 drifter tirsdagskafeen drives av frivillige. Mange møter opp, gode samtaler svirrer rundt bordene og nyinnflyttede som har mulighet, blir kjent med naboer. Damenes aften ser ut til å bli en årlig begivenhet. Dette tiltaket gjøres også på dugnad. Tippelaget 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 garasje plasser. Dette på grunn av forsikring og oversikt over bruksrettene til garasje plasser og sportsboder. Med unntak av noen få garasje plasser som er kjøpt opp av enkelte sameiere, er garasje plassene 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.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Sameiet disponerer en gjesteleilighet.

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 43 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:

3107/425/176/43:

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

28.03.2017 - Dokumentnr: 270176 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:519
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2017 - Dokumentnr: 270176 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2015 - Dokumentnr: 380827 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/8487

01.01.2020 - Dokumentnr: 1218665 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:425 Bnr:176 Snr:43

01.01.2024 - Dokumentnr: 861332 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:425 Bnr:176 Snr:43

Det er lagt ved en oppsummering på de ulike rettighetene. Se vedlagte tinglyste dokumenter i salgssoppgaven for utfyllende dokumentasjon.

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

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. 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.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 400 Fotograf

5 950 Kommunale opplysninger

24 950 Markedspakke

6 950 Oppgjørshonorar

5 429 Opplysninger fra forretningsfører

10 950 Tilretteleggingsgebyr

Visninger/overtakelse 2.800,-per stk. 2 stk gratis

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 111 229

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.950,-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
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

08.05.2026





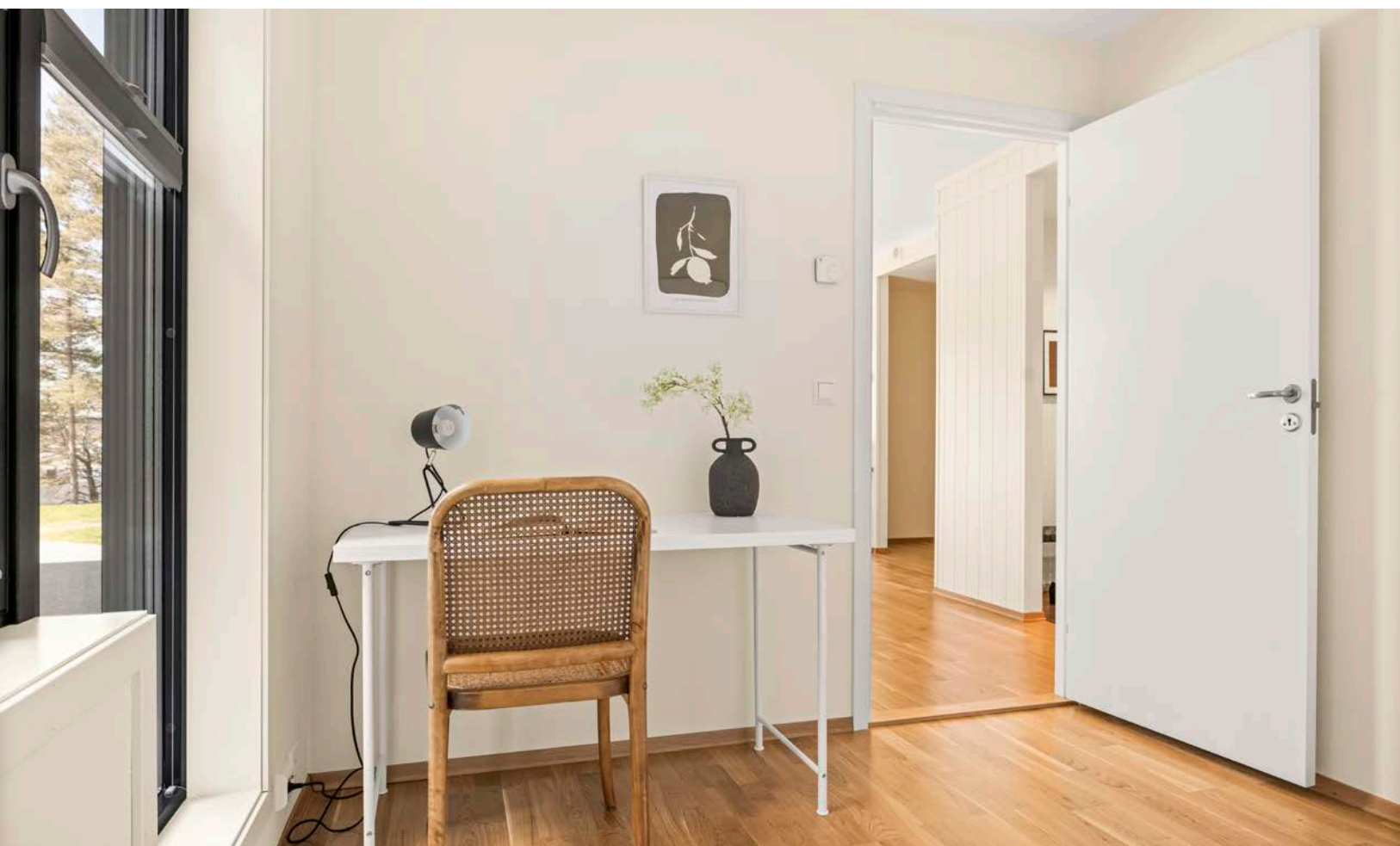




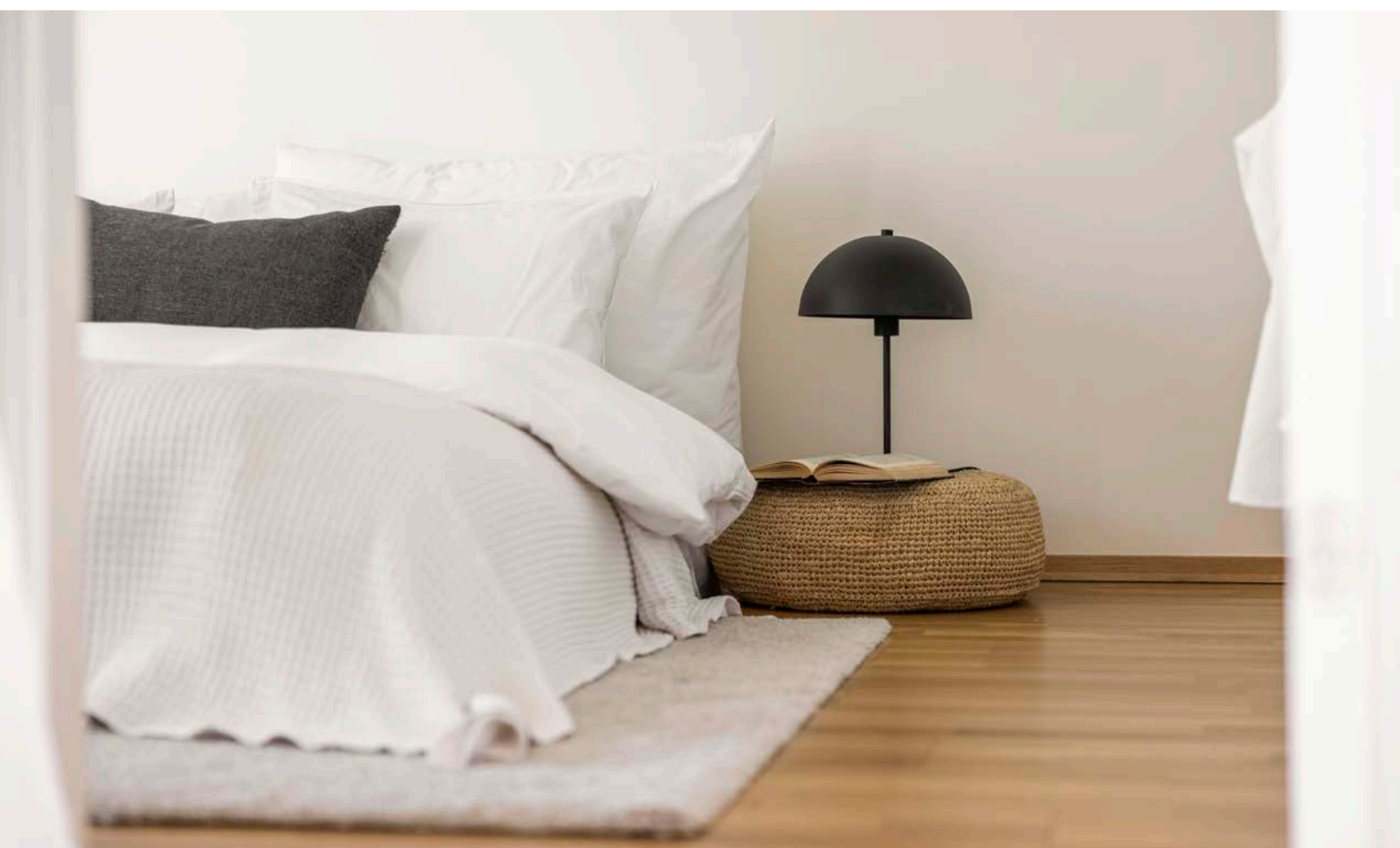








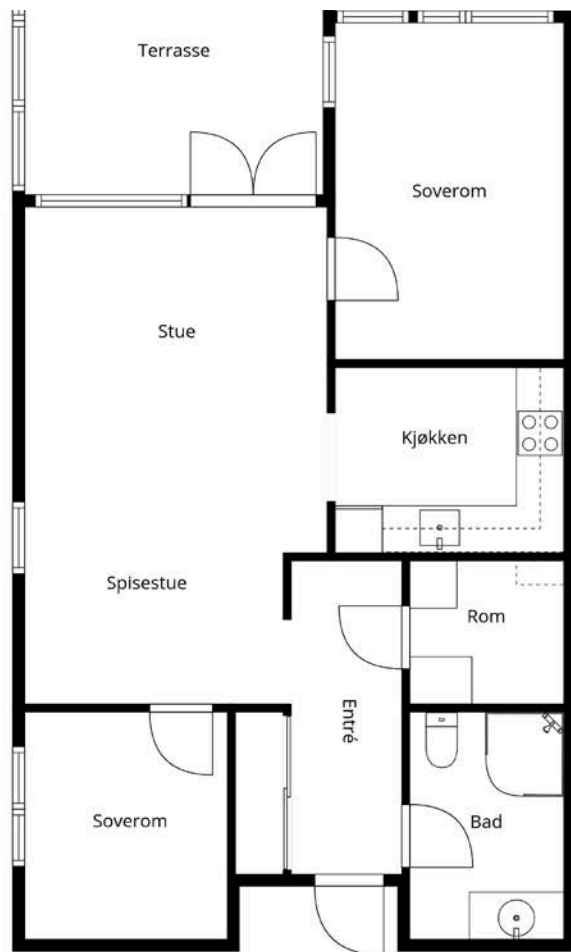


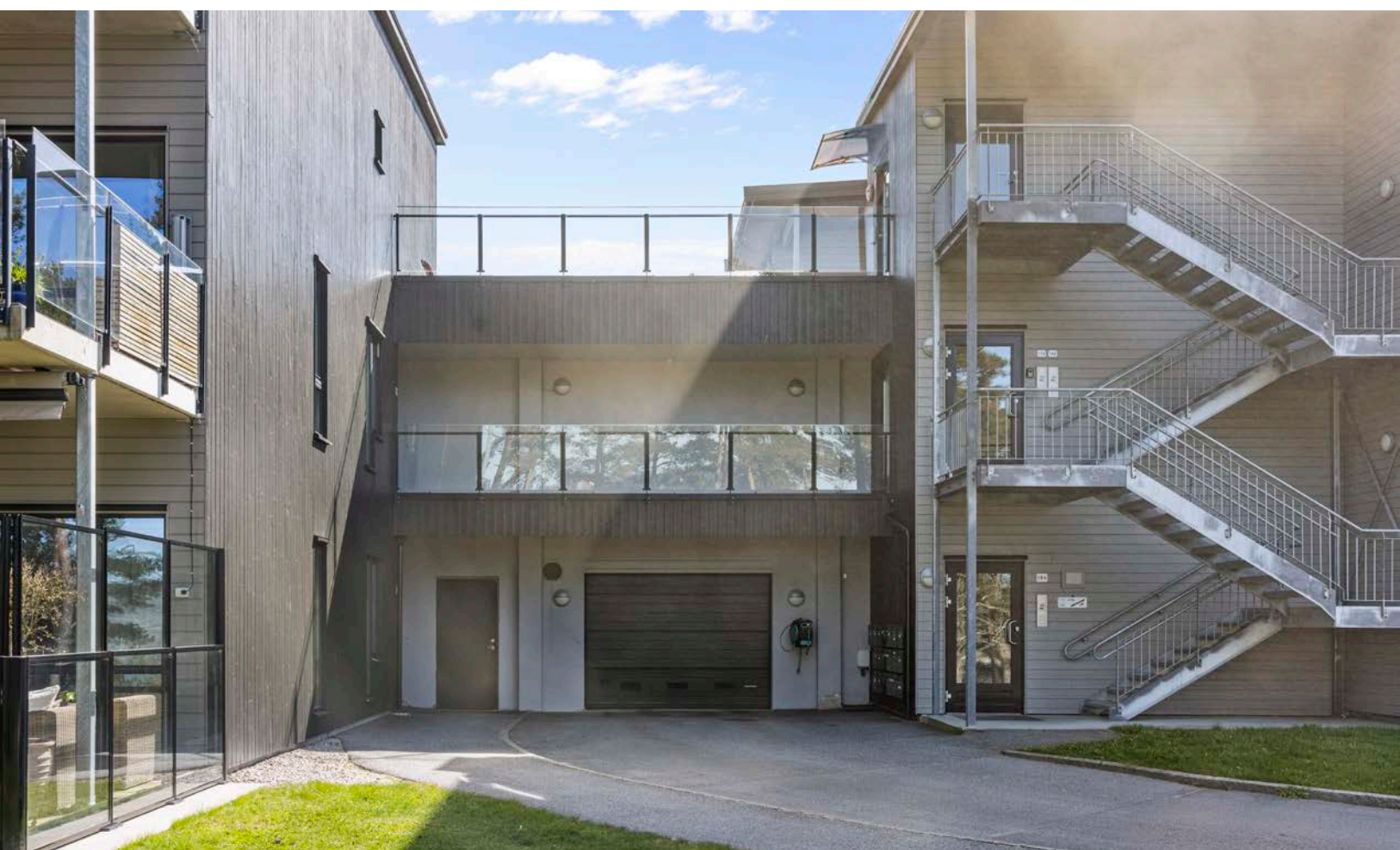


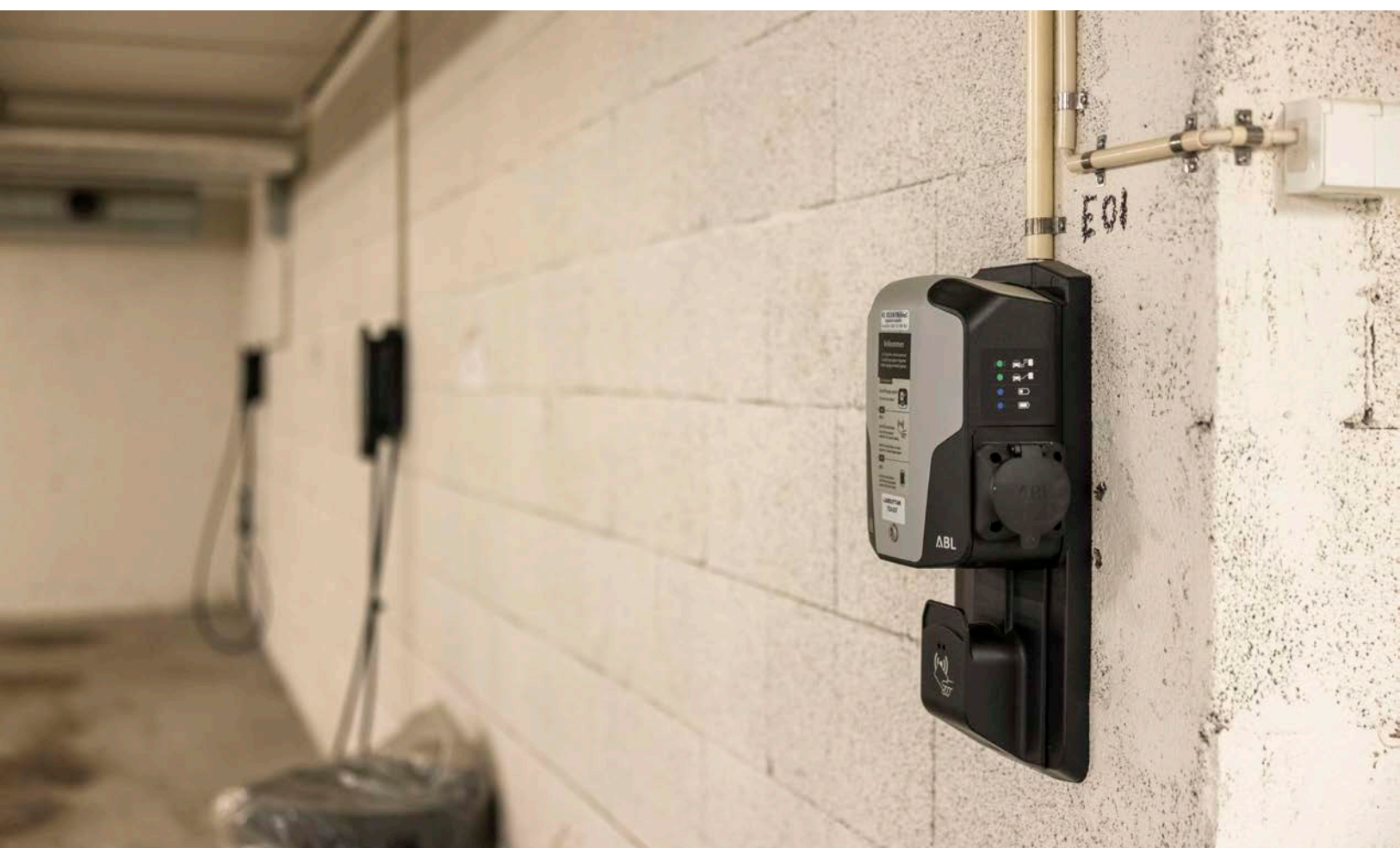



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Måkekollen 174, 1679 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 425, bnr. 176, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 13784-4650

Eiendomsverdi ref nr: JJ1506

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2014.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i underetasje i boligblokk.

Egen bod i fellesarealer på ca. 6 kvm.
En parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

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.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2014

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VARMEKILDER

Elektriske varmekabler på bad.
Vannbåren gulvvarme i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.
Vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarmesystem.
Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

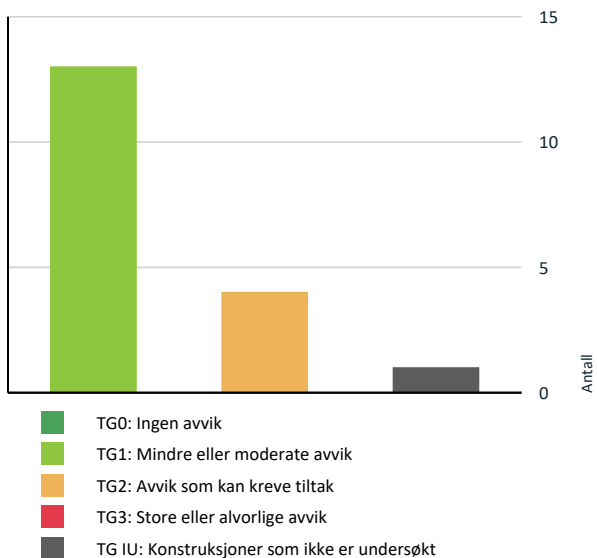
Selveierleilighet

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

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 Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

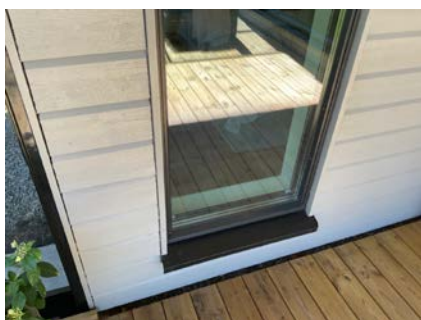
Vedlikehold

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

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



TO 1 Dører

Beskrivelse

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



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det utgang til markterrasse på 15 kvm.

Vurdering av avvik:

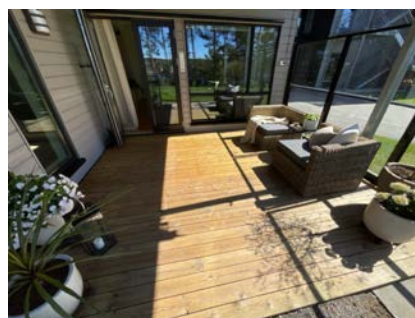
- Det er avvik:

Eier opplyser at det er noe galt med den ene delen av glassrekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstmannen observerer ikke noen avvik på befaringsdagen, så det anbefales å kontakte eier for å få mer utfyllende informasjon.



INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

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

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongdekke til grunn.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskille/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift. Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskille ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og slettmalt tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid.

Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vannrørene føres direkte til teknisk rom/fordelerskap som et system for lekkasjeovervåkning, og hulltaking er derfor verken påkrevet eller relevant.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

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.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.

Rommet er ikke oppført som et vaskerom da det ikke er oppbygget som et våtrom. Det er dog eget sluk i rommet og løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende med dagens bruk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse



! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarmesystem.

Tilstandsrapport



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.

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg.

Ingen synlige avvik observeres.

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.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

Det er ikke avdekket avvik knyttet til HMS-punkter.

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)		
Underetasje	71			71	15
Bod i fellesareal		6		6	
SUM	71	6			15
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, bad, teknisk rom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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 Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Eva-Lill Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	425	176		43	22461.7 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Måkekollen 174

Hjemmelshaver

Eva-Lill Sommerin Haugen, Henning Sommerin Haugen, Trude Charlotte Haugen

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 sykkel 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 plateledning. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Eva-Lill Haugen

Boligen

Måkekollen 174
1679 Kråkerøy

3107-425/176/0/43

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. 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. kilowattime (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.

2. Tilleggs kommentar

Jeg vet at det er noe galt med den ene delen av glassrekkverket.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Måkekollen 174 - Nabolaget Langøya - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🗉 Langøyåsen snuplass Linje 5, 102	8 min 🚶 0.6 km
🗉 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 🚶 5.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 43 min 🚶

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 20 klasser	7 min 🚶 4.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 🚶 4.3 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	12 min 🚶 6.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	8 min 🚶 4.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min 🚶

«Langøya på Kråkerøy er stille og rolig, men med kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

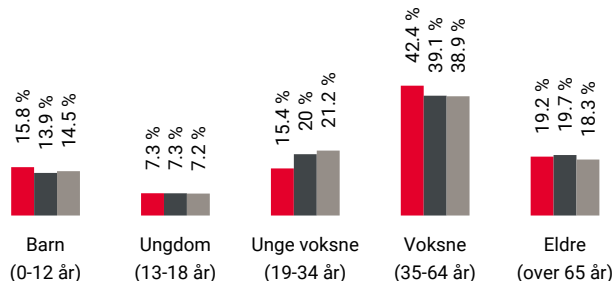
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langøya	1 923	896
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	10 min 🚶 0.8 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	20 min 🚶 1.7 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	22 min 🚶 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	20 min 🚶
Coop Obs Fredrikstad	7 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



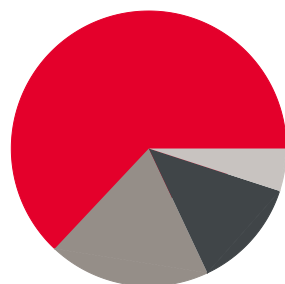
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

Langøya balløkke	7 min
Ballspill	0.5 km
Rød barneskole	20 min
Aktivitetshall, fotball	1.7 km
SKY Fitness Fredrikstad	8 min
SATS Fredrikstad	8 min

Boligmasse

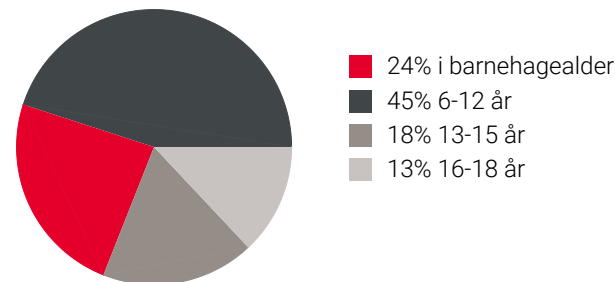


- 63% enebolig
- 13% rekkehus
- 19% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

Værstetorvet	7 min
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

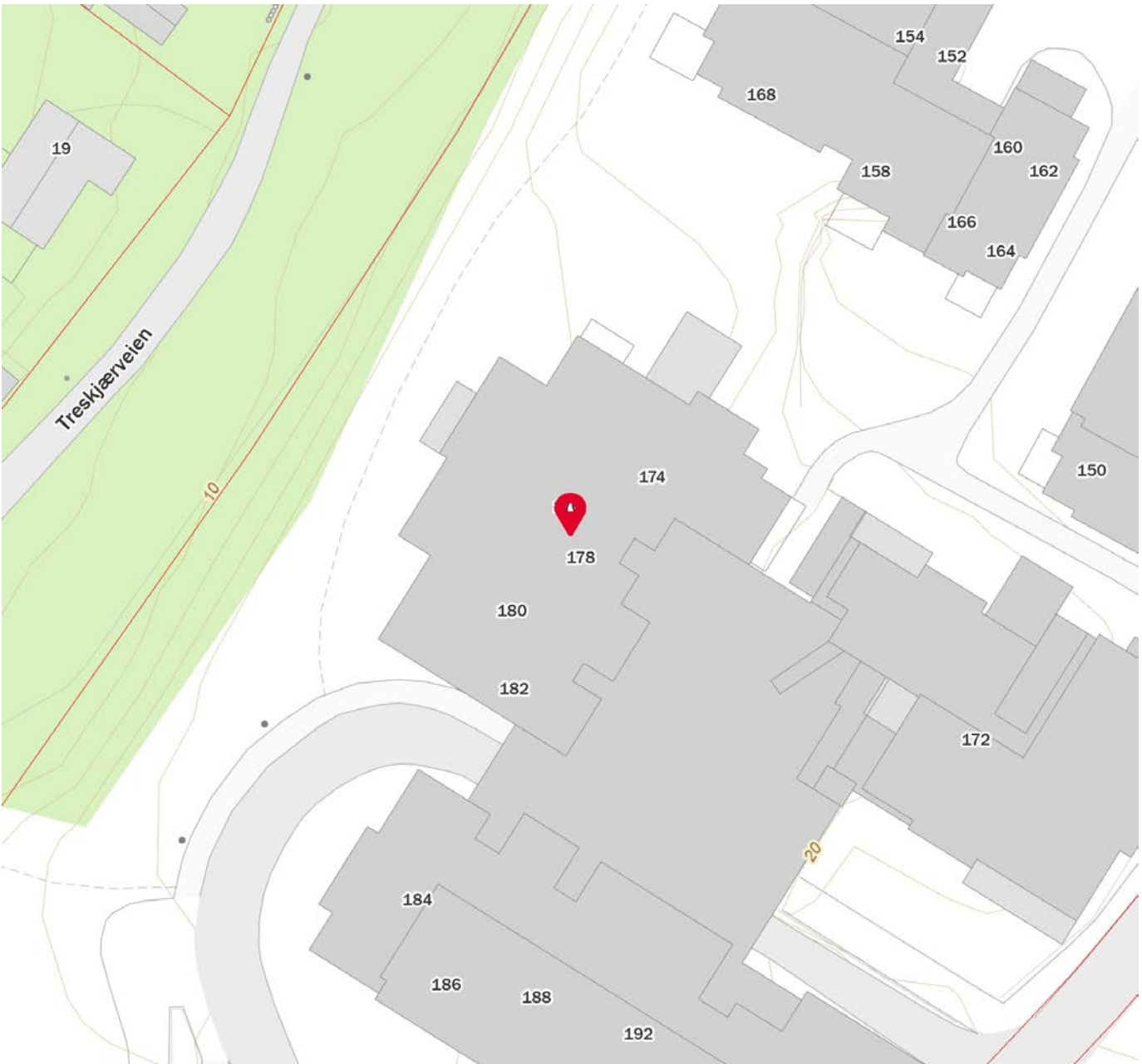
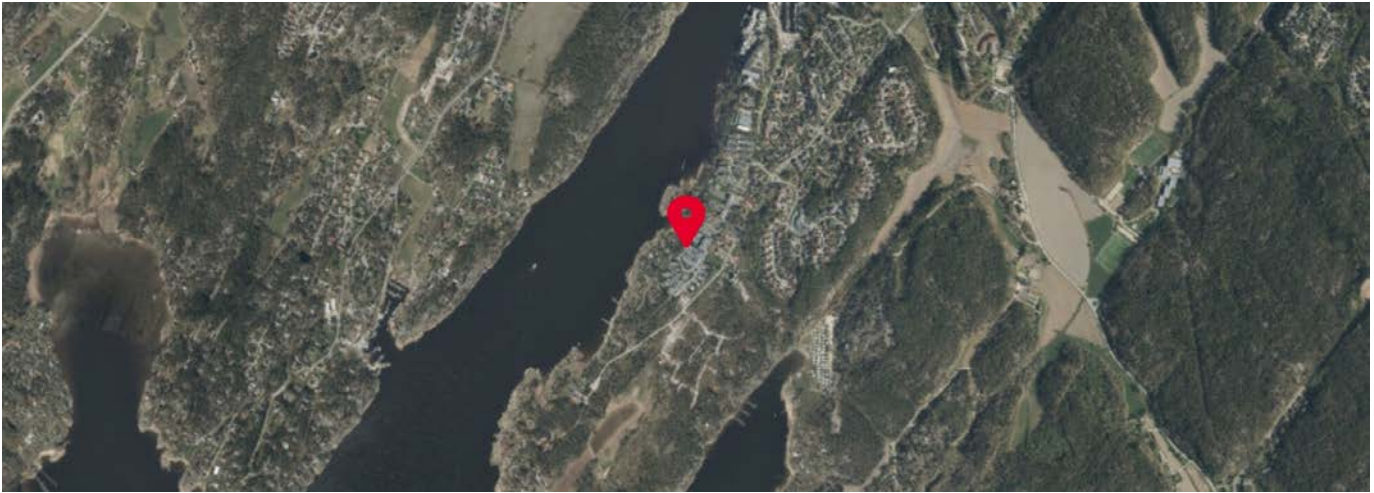


0% 43%

- Langøya
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



**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**

28.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.04.2026

Boligselskap: Treskjæråsen Boligsameie
Organisasjonsnr: 915 454 488
Gnr./bnr: 425 / 176
Eier(e): Ellen Wenche Sommerins (bo)
Seksjonsnr: 43
Adresse: Måkekollen 174, 1679 Kråkerøy

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/treskjaer-bs/
Kontakt skjema 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.
- **Forsikringselskap:** Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3614209
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Førr.fører kjenner ikke til fordeling av plasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.483,- pr. md.

Strømutgifter gulvvarme faktureres månedlig av Lyse.

Felleskostnadene inkl:

Forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernet, bygningsforsikring, renovasjon og fast gebyr vann-og avløp (kommunale avgifter) vaktmestertjenester, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, felles strøm, samt serviceavtaler/alarmoverføringer heis.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 18 572	0

Melde eierskiftet til Lyse

Lyse avregner energi på vegne av sameiet. Eierskifter må derfor meldes dit, via veldagt lenke:

www.lyse.no/kundeservice/artikler/20101762127505-eierskifte-hvordan-melder-jeg-flytting-for-lyse-energiservice

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: 5250,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,

Solibo AS



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Treskjæråsen Boligsameie

6. mai 2026



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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 06.05.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: i fellesstua – Treskjæråsen Boligsameie

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 SAK FRA GUNN WANGBERG: BEREDSKAPSLAGER

6.2 SAK FRA STEN JOHANSEN: TEKNISK UTSTYR

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Tonmy 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	Ingvild Haukebø	På valg:	2026
Valgkomitè	Kristian Sturzrehm	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/beta/companies/treskjaer-bs/news>

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.

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**
Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøy Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, Sarpsborg

Forsikring

Forsikringselskap: **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

1. Styrets arbeid og fokusområder

Styret har i perioden hatt fokus på drift, vedlikehold, tekniske forbedringer og oppfølging av leverandører, samt dialog med beboerne (fysisk og digitalt). Det har vært løpende oppfølging av vedlikehold og reparasjoner, vært gjennomført jevnlig styremøter med mange saker. Det er også avdekket behov for reseksjonering av leiligheter/garsjer og boder i Trinn 3, samt garasje plasser / boder i Trinn 2. Styret har avholdt beboermøte med de impliserte ang dette. Det er også avsluttet et rettsforslik med utbygger, hvor sameiet og styret der var representert ved Thore Normann Andersen og Lisbeth Isaksen.

2. Drift og vedlikehold / Generelt vedlikehold

Det er gjennomført en rekke vedlikeholds- og forbedringstiltak i løpet av året:

- Reparasjon av vifte i trappeoppgang
- Utskifting av vifte i bod- og garasjeanlegg
- Forsterkning av WiFi-signaler til ladeanlegg i alle garasjeanlegg
- Ferdigstillelse av malearbeider (trinn 1 og 2)
- Heisreparasjoner og løpende service
- Oppfølging av gulvvarmeanlegg
- Utredet ventilasjonsproblemer på tak, og bestilt utførelse vår 2026
- Utbedring av vannskader på terrasser og i leiligheter
- Justering og oppfølging av ladeanlegg i samarbeid med DEFA
- Oppfølging av garasjedører i samarbeid med Scanmark
- Med mer

3. Teknisk rom og tekniske anlegg

Det har vært gjennomført flere tiltak i teknisk rom for å sikre stabil drift:

- Lufteventiler (nipler) til rørganger er byttet, og anlegget er luftet
- Eptec har kontrollert varmepumpe til gulvvarme. Det er identifisert en komponent som må byttes. Dette arbeidet er planlagt gjennomført våren 2026, da anlegget må tappes ned. Midlertidig løsning er etablert for å opprettholde drift gjennom vinteren
- Nytt rørleggerfirma har utbedret kjøleløsning til varmepumpe for treningsrom og felleslokalet.
- Al Elektrisk har gjennomført service og byttet to defekte releer
- Det er sett på løsninger i forbindelse med liten effekt på gulvvarme enkelte steder.



4. Brann og sikkerhet

- Overføring av alarmsystem fra Securitas til Fredrikstad brannvesen
- Oppfølging av Brannvern tjenesten
- Opplæring av brannpaneler, og oppnevnt kontaktpersoner på alle trinn

5. Leverandører og avtaler

- Ny driftsavtale inngått med Gaards Service AS. Fra 1. august 2025, (oppsigelse av Right)
- Oppfølging av leverandører som bl.a. Lyse Energi, spesielt knyttet til oppstart og drift av energiløsninger. Dette har i denne overgangsperioden bydd på en del utfordringer, med eksempelvis viderefakturering fra kommune, bytte av målere, riktig fakturering etc. Vi håper dette er pr april i rute, og at videre prosess går som det skal.
- Løpende dialog og oppfølging med flere tekniske leverandører

6. Forsikring og skadesaker

- Oppfølging av forsikrings saker gjennom året.
- Håndtering og utbedring av skader i samarbeid med relevante aktører

7. Fellesaktiviteter og bomiljø

- Gjennomført dugnader både vår og høst med god deltakelse fra beboerne
- Løpende beboerkontakt og oppfølging av henvendelser
- Utlevering av nøkler og praktisk oppfølging ved behov

8. Økonomi

Styret har hatt løpende kontroll på sameiets økonomi:

- Oppfølging av budsjett og regnskap
- Godkjenning og oppfølging av fakturaer
- Vurdering av nødvendige tiltak opp mot økonomiske rammer og vedlikeholdsbehov

9. Oppsummering

Styret vurderer at sameiet har til tider hatt et år med flere utfordringer, men god fremdrift på vedlikeholds - og driftstiltak. Det er samtidig identifisert en del oppgaver som må videreføres til kommende periode, særlig knyttet til tekniske anlegg og annet bygningsmessig vedlikehold.

Styret vil fortsette arbeidet med å sikre god drift, trygge bomiljøet og en sikre en bærekraftig økonomi.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årets underskudd sammenlignet med budsjett skyldes at det, i tillegg til planlagt maling i trinn 1, også ble gjennomført maling i trinn 2. Dette medførte økte kostnader på ca. kr 450 000.

Videre har det vært høyere utgifter enn budsjettet til juridisk bistand, styrehonorar og vedlikehold av heis.

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Treskjæråsen Boligsameie

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	4 372 716	3 968 508	4 372 663	4 730 000
Leieinntekter fellesstue og hybler		49 500	44 200	35 000	40 000
Sameiekostn. 9 stk. næring/parkering		27 000	27 000	27 000	27 000
Inntekter elbil-lading		197 466	178 903	0	200 000
Renovasjon og fastgebyr vann /avløp		294 000	0	0	0
Annen inntekt		18 630	5 290	11 785	5 500
Sum inntekter		4 959 312	4 223 901	4 446 448	5 002 500
Driftskostnader					
Styreonorar	3	343 753	205 000	205 000	300 000
Lønn til ansatte	3	87 452	39 950	60 000	65 000
Personalkostnader	3	73 649	38 886	99 480	51 465
Avskrivninger	4	103 714	103 714	0	0
Fastgebyr vann og avløp		202 346	0	0	454 524
Renovasjon		100 450	0	0	215 000
Strøm fellesanlegg		251 349	0	350 000	100 000
Strøm elbil-lading		187 355	138 258	0	200 000
Drift og vedlikehold fellesstue/hybler	5	53 306	31 799	40 000	50 000
Nyanskaffelser		41 500	12 847	25 000	50 000
Drift og vedlikehold	6	1 406 158	817 338	550 000	650 000
Vedlikehold grøntanlegg		28 170	111 393	20 000	25 000
Serviceavtale kulde- og varmpumpeanl.		133 054	155 236	100 000	100 000
Serviceavtale ventilasjons inkl. filter		47 238	47 238	100 000	125 000
Revisjonshonorar		11 879	11 260	11 879	12 271
Forretningsførerhonorar		194 063	187 500	194 065	202 990
Juridisk bistand	7	311 857	136 489	100 000	100 000
Teknisk bistand		0	625	0	50 000
Driftskostnader 7 heiser	8	269 844	139 283	150 000	200 000
Vaktmestertj./renhold/snøbrøyt./fellesareal		729 169	468 563	998 000	502 500
Serviceavtale brannalarm		112 403	62 782	50 000	90 000
TV / Bredbånd		533 192	508 400	520 000	565 000
Forsikringspremie		194 875	318 315	275 000	280 720
Avsetning til vedlikehold		0	650 000	500 000	500 000
Andre driftsutgifter	9	136 488	77 490	125 000	153 030
Sum driftskostnader		5 553 261	4 017 416	4 208 424	5 042 500
Driftsresultat		-593 950	206 485	238 024	-40 000
Finansinntekter		55 406	46 609	0	0
Resultat av finansposter		55 406	46 609	0	0
Årsresultat		-538 544	253 094	238 024	-40 000
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	10	-538 544	253 094		

**Balanse 2025**

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Renovasjonsanlegg byggetrinn 1	4	216 862	216 862
Parkeringsplass	4	50 000	50 000
Treningsapparat	4	0	12 725
Infrastruktur elbil lading	4	327 667	393 201
Ladestasjon	4	29 750	29 750
Vakumavgasningsenhet	4	42 387	52 983
Automatiske døråpnere	4	89 153	104 011
Sum anleggsmidler		755 819	859 533
Fordringer			
Lager: portåpnere		0	1 119
Påløpt renteinntekt		13 859	0
Restanser felleskostnader		281 640	66 469
For lite fakturert felleskostnader		0	24 332
Forskuddsbetalt leverandør		461 416	255 385
Sum fordringer		756 916	347 305
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		1 755 120	1 739 295
Bankinnskudd Skattetrekkonto		12 447	2 516
Sum bankinnskudd og kontanter		1 767 567	1 741 812
Sum eiendeler		3 280 302	2 948 649
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10	948 105	1 486 649
Sum opptjent egenkapital		948 105	1 486 649
Sum egenkapital		948 105	1 486 649
Gjeld			
Avsetning til utbedring mangler	10	725 000	0
Avsetning til framtidig vedlikehold	10	1 203 825	1 203 825
Sum avsetning for forpliktelser		1 928 825	1 203 825
Sum langsiktig gjeld		1 928 825	1 203 825
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		339 557	36 597
Leverandørgjeld		-1 014	66 996
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		32 792	7 247
Annen kortsiktig gjeld energiavregning		0	57 909
Annen påløpt kostnad		32 037	89 425
Sum kortsiktig gjeld		403 371	258 174
Sum Gjeld		2 332 196	1 461 999
Sum egenkapital og gjeld		3 280 302	2 948 649

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 21. april 2026

**Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper**

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

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

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

Treskjæråsen Boligsameie består av 98 boligseksjoner.

Note nr. 2 - Innbetalte felleskostnader	2025	2024
Felleskostnader inkl. strømkostnader	4 372 716	4 664 700
Fradrag av å konto innbetalt strømkostnader	0	696 192
Sum innkrevde felleskostnader	4 372 716	3 968 508

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

Lønnskostnader	2025	2024
Lønn inkl. feriepenger/honorar	87 452	39 950
Styrehonorar	343 753	205 000
Arb.g.avg.	62 388	35 075
Feriepenger	11 261	3 811
Sum	504 854	283 836

Styrehonorar er utbetalt til styrets medlemmer, og kostnadsført lønn er til seksjonseiere for diverse utførte tjenester.

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

Kostpris, tilgang 2017	216 862	
Tilgang P-plass 2021	50 000	
Bokført verdi pr. 31.12.		<u>266 862</u>

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	12 725	
Avskrevet i år	12 725	
Bokført verdi pr. 31.12.		<u>0</u>

Treningsapparat avskrives over 3 år fra og med 2023

Infrastruktur elbillading

Kostpris, tilgang 2020	655 337	
Avskrevet verdi	262 136	
Avskrevet i år	65 534	
Bokført verdi pr. 31.12.		<u>327 667</u>

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	52 980	
Avskrevet i år	10 596	
Bokført verdi pr. 31.12.		<u>42 387</u>

Vakumavgasningsenhet avskrives over 10 år fra og med 2020

Automatiske døråpnere

Kostpris, tilgang 2021	148 588	
Avskrevet verdi	44 577	
Avskrevet i år	14 859	
Bokført verdi pr. 31.12.		<u>89 152</u>

Døråpnere avskrives over 10 år fra og med 2022

Ladestasjon - til viderefakturering

Kostpris, tilgang 2022	16 000	
Tilgang 2023	13 750	
		<u>29 750</u>

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Note nr. 5 - Driftskostn. fellesstue / hybler / treningsrom 2025**

Oppvaskmaskin	11 849
Serviceavtale treningsutstyr	6 244
Treningsbenk	6 796
Rep av gummibelegg	1 499
Pappbeger, kluter, såpe, mm.	26 918
Sum driftskostnader fellesstue / hybler / treningsrom	<u>53 306</u>

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold 2025

Utvendig vask og malerarbeid	1 108 000
Piggtråd tak	2 054
Utvidelse av elektriske anlegg	18 125
Oppkobling av wifi og mont. access punkt wifi	109 131
Rep / service av port	44 140
Byttet bunnlist, flyttet optosensor	5 249
Feilsøkt mulig lekkasje - vannmåler	2 713
M2M Total - 2025	2 555
Abonn. Ladeuttak 2025	13 427
Serviceavtale 2025 (garasje)	31 435
Feilsøk: lys i korridor	5 820
Leie av tilhengerlift	3 325
Service på dører	11 063
Kontroll av fukt (tak)	7 033
Byttet defekte lamper, mm.	21 433
Håndsender	8 000
Soil skrog m. kinahatt	5 375
Div. vedlikehold	2 531
Mont. lader	4 750
Sum drift og vedlikehold	<u>1 406 158</u>

Note nr. 7 - Juridisk bistand 2025

Bistand reseksjonering	58 188
Fordeling om rettshjelp (IF)	177 768
Reklamasjon fellesarealer	526
Bistand ifb. Reklamasjon	75 375
Sum juridisk bistand	<u>311 857</u>

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Note nr. 8 - Driftkostnader heis	2025	
Alarm	110 340	
Periodisk kontroll	33 080	
Servicebesøk	4 044	
Vedlikeholdsavtale & Alarmoverf.	65 197	
Reparasjon av heis	57 183	
Sum driftskostnader heis	269 844	
Note nr. 9 - Andre driftsutgifter	2025	
Leie av lokale til årsmøte	2 475	
Hageslange, roundup, reol	2 813	
Beis, kroker, maskinskrue, mm.	14 705	
Nøkler og låser	7 149	
Styreportal	1 320	
VVS prosjektering	7 563	
Konsulentonorar	2 750	
Servering årsmøte / styremøte	951	
Huseierne Landsforbund - kontingent	3 192	
Brukerrettigheter Finago, OCR-Gebyr, mm.	47 126	
Diett og reiseforskudd	636	
Gavekort Slippen	1 200	
Fugleskremmel, benk, skilt til fotballbane, mm.	8 794	
Kostnadsføring av avregning for foregående år	35 815	
Sum andre driftsutgifter	136 488	
Note nr. 10 - Disponible midler og egenkapital	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01.	1 830 942	1 069 085
Endringer		
Årets resultat	-538 544	8 144
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	650 000
Avskrivinger	103 714	103 714
Avsetning til utbedring mangler	725 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	2 121 112	1 830 942
Øremerket til framtidig vedlikehold	1 203 825	1 203 825
Annen egenkapital 01.01.	1 486 649	1 478 506
Årets resultat	-538 544	8 144
Sum egenkapital pr. 31.12.	948 105	1 486 649



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsforetaksforetak

Registrert 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 underskudd på kr 538 544. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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 inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå



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

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.04.2025



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revision/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Sarpsborg, 23. april 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
23.04.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 300.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 3 styremedlemmer

5.2 Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Valgkomitéens innstilling:

Valg av to styremedlemmer for 2 år

Kåre Svensen stiller til gjenvalg som styremedlem for **2 år**

Eileen Jønnvoll stiller til gjenvalg som styremedlem for **2 år**

Valg av ett styremedlemmer for 1 år

Bente Sjødal stiller til gjenvalg som styremedlem for **1 år**

Styreleder Tommy Widlund og styremedlemmene Tor Edvard Stick, Ole-Johnny Syvertsen og Liv Haabeth er ikke på valg.

Valg av valgkomité for 1 år

Ingvil Haukebø stiller til gjenvalg som valgkomité for **1 år**

Wenche Lisbeth Jensen stiller til valg som valgkomité for **1 år**

Lars Andreas Hansen stiller til valg som valgkomité for **1 år**

Valgkomitéen for 2025/2026

Bjørn Terje Sandvik, Kristian Sturzrehm og Ingvil Haukebø



6. INNMELDTE SAKER

6.1 BEREDSKAPSLAGER

Forslagsstiller:

Gunn Wangberg

Forslagsstillers saksfremstilling:

Med tanke på at det er anbefalt å ha beredskapslager, og at jeg så et innslag fra et sameie i Oslo som hadde bygd opp et lager med vann mm, Hver enkelt i sameiet betalte her inn en fast sum pr mnd.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ber om at det blir satt ned en gruppe som kan jobbe med forslag til felles beredskapslager, i tillegg til de vi har i egen leilighet. Samt kartlegge mulighet for felles oppbevaring av f.eks vann, batteri og andre ting som gruppa ser kan være aktuelt.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at vi pr i dag ikke har noe rom for oppbevaring av dette, og at det i denne omgang må være opp til hver enkelt å sørge for sitt eget lager. Derimot har ikke styret noe imot at det nedsettes en gruppe som kan se på løsninger for dette, men det må være andre enn personer fra styret.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår og ikke gå videre med dette i denne omgang.



6.2 TEKNISK UTSTYR

Forslagsstiller:

Sten Johansen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Problembeskrivelse:

Teknisk utstyr i Sameiet inneholder viktige funksjoner i form for elektronikk. Slike elektroniske komponenter har begrenset levetid. Levetiden er definert av hvor lenge produsenten garanterer å levere reservedeler til utstyret.

Vanlig levetid er ofte 10 år etter at produsenten har sluttet å produsere det aktuelle utstyret.

Noen produsenter leverer oppgradering ved at bygger om til nyere versjoner av de aktuelle komponentene. Mye av aktuelle utstyret er over 10 år gammelt. Det ble levert i 2014/15.

Våre løsninger:

Vi har flere viktige løsninger som er berørt av problematikken. Det er:

- Det sentrale styringssystemet for teknisk rom – levert av Eptec
- Varmepumpe for jordvarmesystemet – levert av Eptec
- El kolbe for gulvvarmesystemet – levert av ????
- Det sentrale ventilasjonssystemet – levert av ???
- Sentral heis i trinn 1 – levert av ???
- Løfteplattformer for bevegelsehemmede – levert av TK Heis
- Brannalarmer i trinn 1 - levert av ???
- Brannalarm i trinn 2 garasje – levert av ???
- Brannalarm i trinn 3 – levert av ????
- De sentrale deler i bil-ladeløsningen – levert av DEFA
- Ladestasjonene for elbiler – levert av DEFA
- Garasjeporter - levert av Scanmark

Hva må vi planlegge?

Vi må planlegge for to mulige scenarier, oppgradering av det aktuelle utstyret eller utskifting av utstyr. Vi må ta kontakt med de aktuelle leverandørene om deres planer for det aktuelle utstyret, og få kostnadsoversikt for oppgradering eller utskifting.

Vi må også kreve inn midler for å finansiere oppgradering eller utskifting.

**Min bakgrunn**

Sten Johansen: Jeg har utdanning som Ingeniør i Elektronikk, samt yrkeserfaring som serviceingeniør, servicesjef og teknisk direktør i Hewlett-Packard Norge AS (HP).

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret pålegges å innhente info om levetid på det aktuelle utstyret og kostnadene for oppgradering eller utskifting av dette. Styret pålegges å sette av midler til dette.

Foreslår at det kreves inn tilsvarende kr 100 pr måned, kr 1.200 pr år for en gjennomsnittlig seksjon. Dette vil gi ca kr 120.000 pr år. Beløpet justeres når man får konkrete beløp fra leverandørene.

Styrets vurdering:

Styret synes dette er en god ide, og en del av dette er allerede diskutert og lagt inn i planer for diverse vedlikehold / utbedringer.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret foreslår at dette tas tak i, samtidig som vi bestiller en helhetlig tilstandsrapport på hele bygningsmassen av fagfolk. Når det gjelder forslaget til innkreving av midler pr seksjon, så ønsker styret også å vurdere det beløpet sammen med de andre utbedringene som skal gjøres.



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	_____



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Treskjæråsen Boligsameie

18. mars 2025



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.



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, 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 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 Branttjenesten 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. Damenes aften ser ut til å bli en årlig begivenhet. Dette tiltaket gjøres også på dugnad. Tippelaget 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.



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
Styreonorar	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 varmpumpeanl.		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		

**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 à 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
Endringer		
Årets resultat	8 144	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	650 000	461 585
Avskrivinger	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.		
Annenn 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 boligselskaps verdier



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsforetaksforetak

Registrert 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 regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret 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 regnskapskikk 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-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.03.2025



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 regnskapsestimaterne 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 PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

certified on
SIGNICAT
28.02.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår har lagt ned et betydelig arbeid i løpet av arbeidet 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 befarings 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 befarings 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 befarings 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 aviser 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



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 tidspersepektiv 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.



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 forskjøner 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 garasjelegget. 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.

Garasjelegget 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.

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.

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 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 sjenanse 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.



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 bobil/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 overtredelse 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



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 Sturzrehm** 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/

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, parabolantenner, 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. 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.

§ 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 godkjenning 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 dekket dermed indirekte av alle i sameiet.

Tømming etter kommunens tømmeplan.

Annen type avfall må den enkelte sameier selv transportere bort.

5: Biloppstillingsplassene i garasjelegget

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 garasjelegget. 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.

Garasjelegget 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 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.

Reglene gjelder fra 1. juni 2015

For Treskjæråsen Boligsameie

Trond Amundsen

Styrets leder



Eiendomsstatus, ordre 9161798

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 425	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 43
Adresse:	Måkekollen 174, 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 28.04.2026



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og bygningsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utsoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kolektrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kolektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industri/lager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde (på land)
	Brukar		Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg (landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde (på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Beverting		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Bensinstasjon		Skiltype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje-/grense		Annet byggeområde		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdplass
	Stoyskjerm		Område for jord- og skogbruk		Lairplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jordbruk(*)		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Område reindrift		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrens		Område reindrift		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Område reindrift		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Område reindrift		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		Område reindrift		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Område reindrift		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Område reindrift		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Område reindrift		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Område reindrift		Privat parkering(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Område reindrift		Park(*)		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Område reindrift		Park(*)		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Område reindrift		Parkbelte i industristrek		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Område reindrift		Campingplass		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Område reindrift		Friluftsområde (på land)		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Område reindrift		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Område reindrift		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
	Fornøyelsesområde		Område reindrift		Golfbane		Annet kombinert formål
	Rekkefølgeområde		Område reindrift		Grav- og urnelund		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal		Område reindrift		Privat småbåtanlegg (land)		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER		Område reindrift		Privat småbåtanlegg (sjø)		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Område reindrift		Område for anlegg i grunnen		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse		Område reindrift		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse		Område reindrift		Område for drikkevannsmagasin		
	Blokkbebyggelse		Område reindrift		Vann- og avlepningsanlegg		
	Garasjer i boligområder		Område reindrift		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Område for forretning		Område reindrift		Anlegg for telekommunikasjon		
	Område for kontor		Område reindrift		evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Forts..		Område reindrift		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
			Område reindrift		Forts..		

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkekollen 174, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/176/0/43

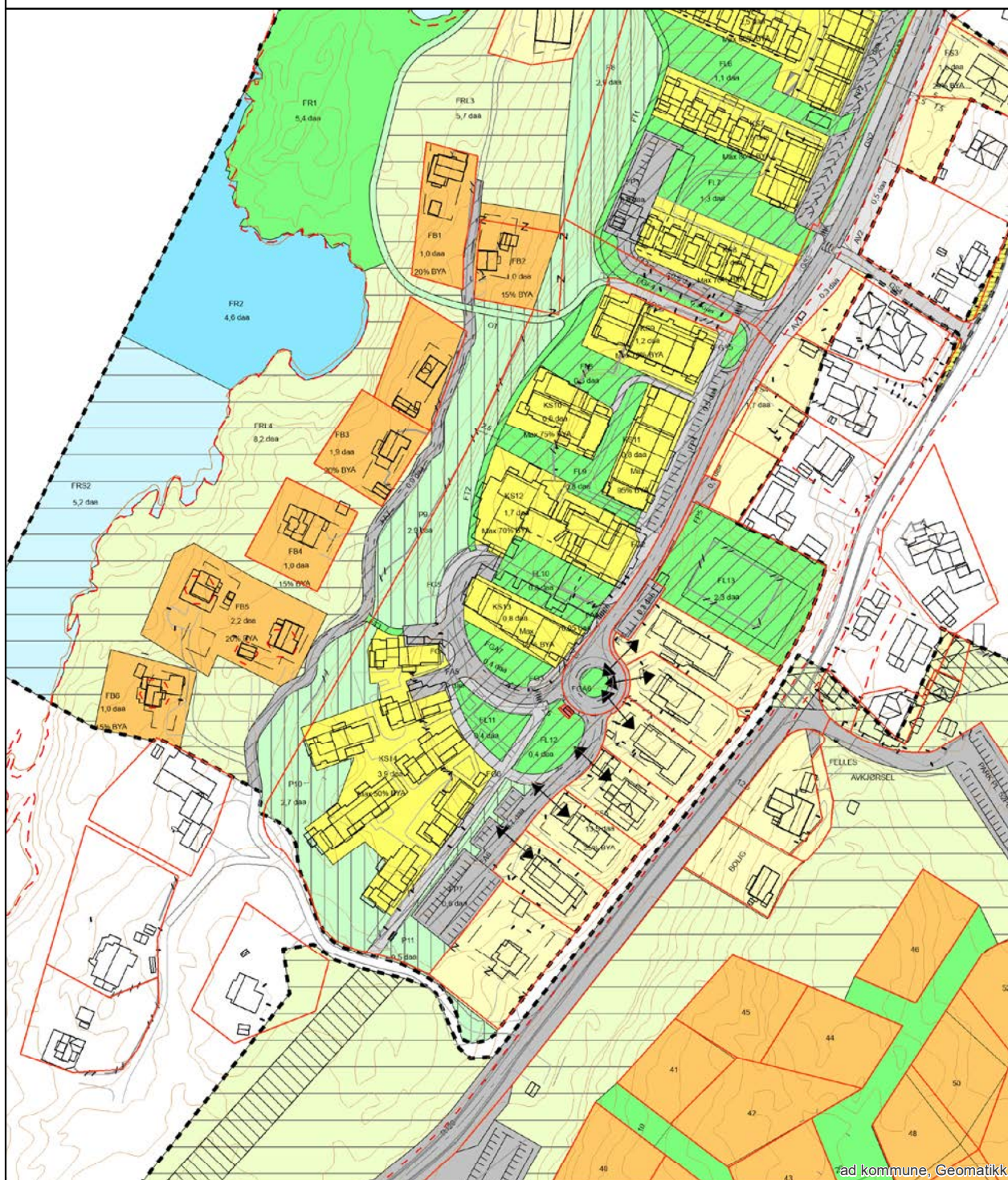
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-04-27



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.



Fredrikstad kommune, Geomatikk

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-425/176/0/43, Måkekollen 174, 1679 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.04.2026	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.

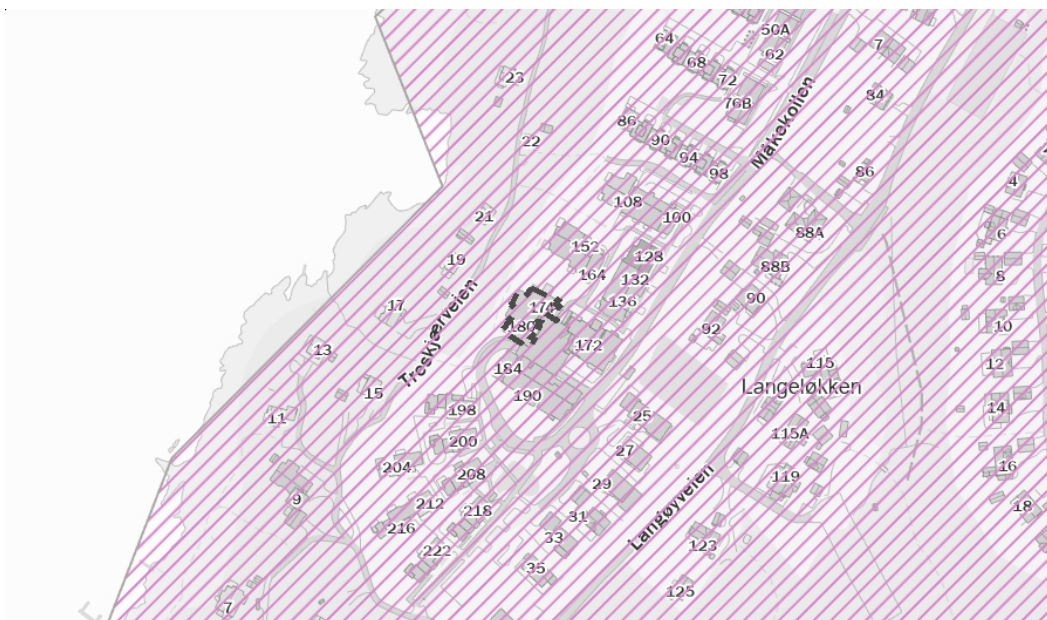
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.7 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	0.69 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.7 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.57 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	67.9 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.05 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.09 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: 22.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



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 gravemasser 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 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 Langøyeveien.

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 6,5m. 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 tomta begrenses 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 allmennyttige tiltak 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 båtoppdrag.

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 enkeltrær 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 enkeltrær. 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 løvirkning, 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 reguleringplanen. 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 ballfangernet 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 lekearealets 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.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkekollen 174, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/176/0/43

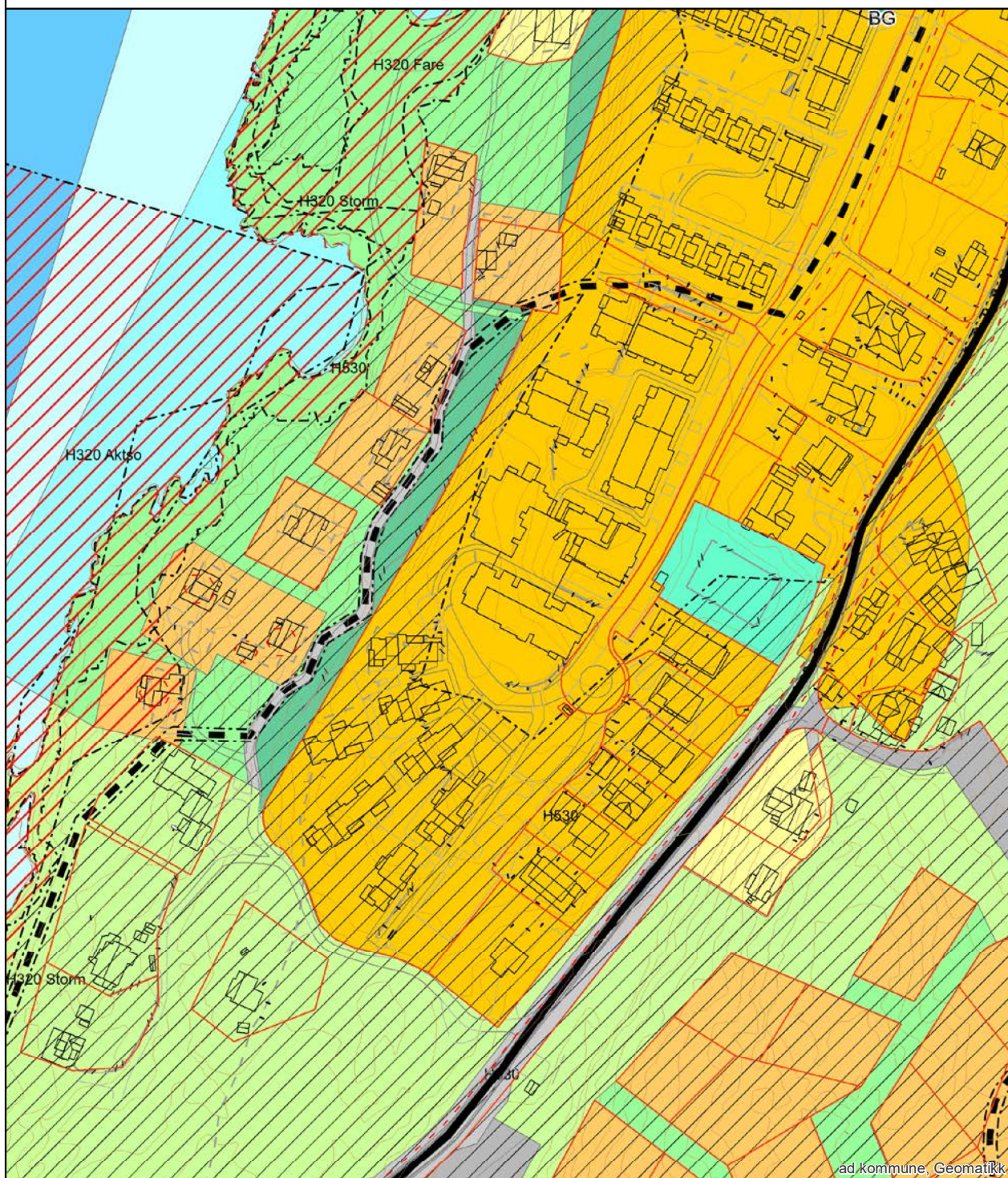
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-04-27



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkekollen 174, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/176/0/43

Målestokk: 1:2000
Leveransdato: 2026-04-27



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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkekollen 174, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/176/0/43

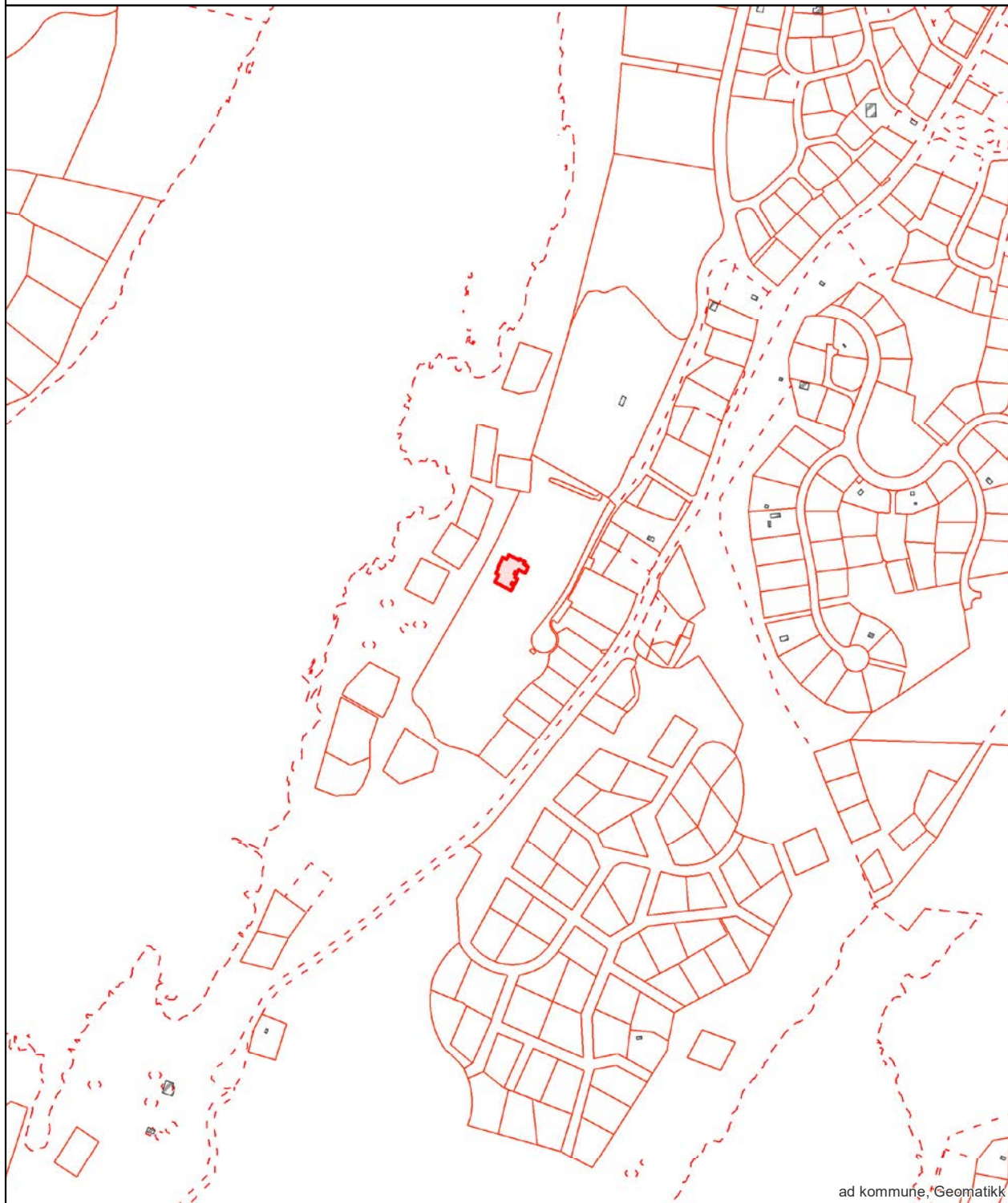
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-27



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-425/176/0/43

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	04.05.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	26.04.2026	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
EVA-LILL SOMMERIN HAUGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
HENNING SOMMERIN HAUGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
TRUDE CHARLOTTE HAUGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3

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	

Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknað

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300420089	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300420089: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 165.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 165.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.01.2014	06.02.2014
IG - Igangsettingstillatelse	29.01.2014	06.02.2014
MB - Midlertidig brukstillatelse	27.04.2015	20.05.2015
FA - Ferdigattest	19.06.2020	22.06.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	71.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	4	359.0	0.0	359.0	0.0
H01	4	381.0	0.0	381.0	0.0
H02	4	425.0	0.0	425.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Måkekollen	174		1679 KRÅKERØY

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
22461.8		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6562395.63822	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	Flør		Terrengmålt	14	0
9	6562573.75373	608168.167305	Jord	29.88	Flør		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

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 27.4.2026

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	608280.950424	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

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 27.4.2026

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 425/176/0/43

Eierrepresentant: Sommerin Ellen Wenche Etterlatte

Regningsmottaker: Sommerin Ellen Wenche Etterlatte

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
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	43				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300420089	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		71

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HAUGEN TRUDE CHARLOTTE	ISEBAKKEVEIEN 1198	1788 HALDEN	1/3	Hjemmelshaver
HAUGEN HENNING SOMMERIN	RIVERSIDE 20	1606 FREDRIKSTAD	1/3	Hjemmelshaver
HAUGEN EVA-LILL SOMMERIN	MÅKEUNGEN 25	1679 KRAKERØY	1/3	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	1 497 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 4 792,00

kr 4 792,00



LINK ARKITEKTUR AS

Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/16159-112-139011/2020-TRBM	425/176	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 byggesaksjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 30.04.2026

Til informasjon!

Eiendom: 425/176/0/43 Måkekollen 174

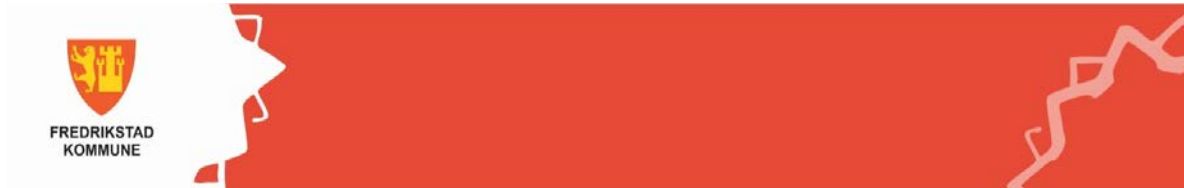
På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 4. mai 2026

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.:** 43

Adresse: Måkekollen 174, 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

Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601843970
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 974684101
 Navn: KNIPLEFJELLET EIENDOM AS
 Bruksenhet: 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 utareal
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



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 Matrikkelloven § 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.
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

Fødselsnr./Org.nr.
 Ref.nr.

KOPI

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⁾	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	49	B	73	B
2	B	80	B	14	B	79	B	26	B	86	B	38	B	61	B	50	B	68	B
3	B	80	B	15	B	104	B	27	B	100	B	39	B	73	B	51	B	63	B
4	B	80	B	16	B	82	B	28	B	88	B	40	B	68	B	52	B	71	B
5	B	79	B	17	B	82	B	29	B	100	B	41	B	63	B	53	B	87	B
6	B	71	B	18	B	82	B	30	B	88	B	42	B	52	B	54	B	106	B
7	B	88	B	19	B	82	B	31	B	70	B	43	B	71	B	55	B	117	B
8	B	80	B	20	B	86	B	32	B	88	B	44	B	87	B	56	B	96	B
9	B	80	B	21	B	103	B	33	B	88	B	45	B	106	B	57	B	79	B
10	B	80	B	22	B	82	B	34	B	70	B	46	B	95	B	58	B	107	B
11	B	79	B	23	B	82	B	35	B	88	B	47	B	69	B	59	B	98	B
12	B	71	B	24	B	82	B	36	B	100	B	48	B	61	B	60	B	92	B

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

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

4. Supplerende tekst⁷⁾
 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 bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

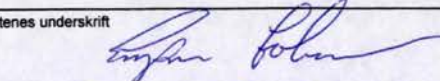

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)


e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter


Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 2015-03-05 for Kniptfjellet Eiendom AS	 	→ Hans Petter Hovdalen → Espen Johansen

Dato 2015-03-05	Partenes underskrift  	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
--------------------	--	--

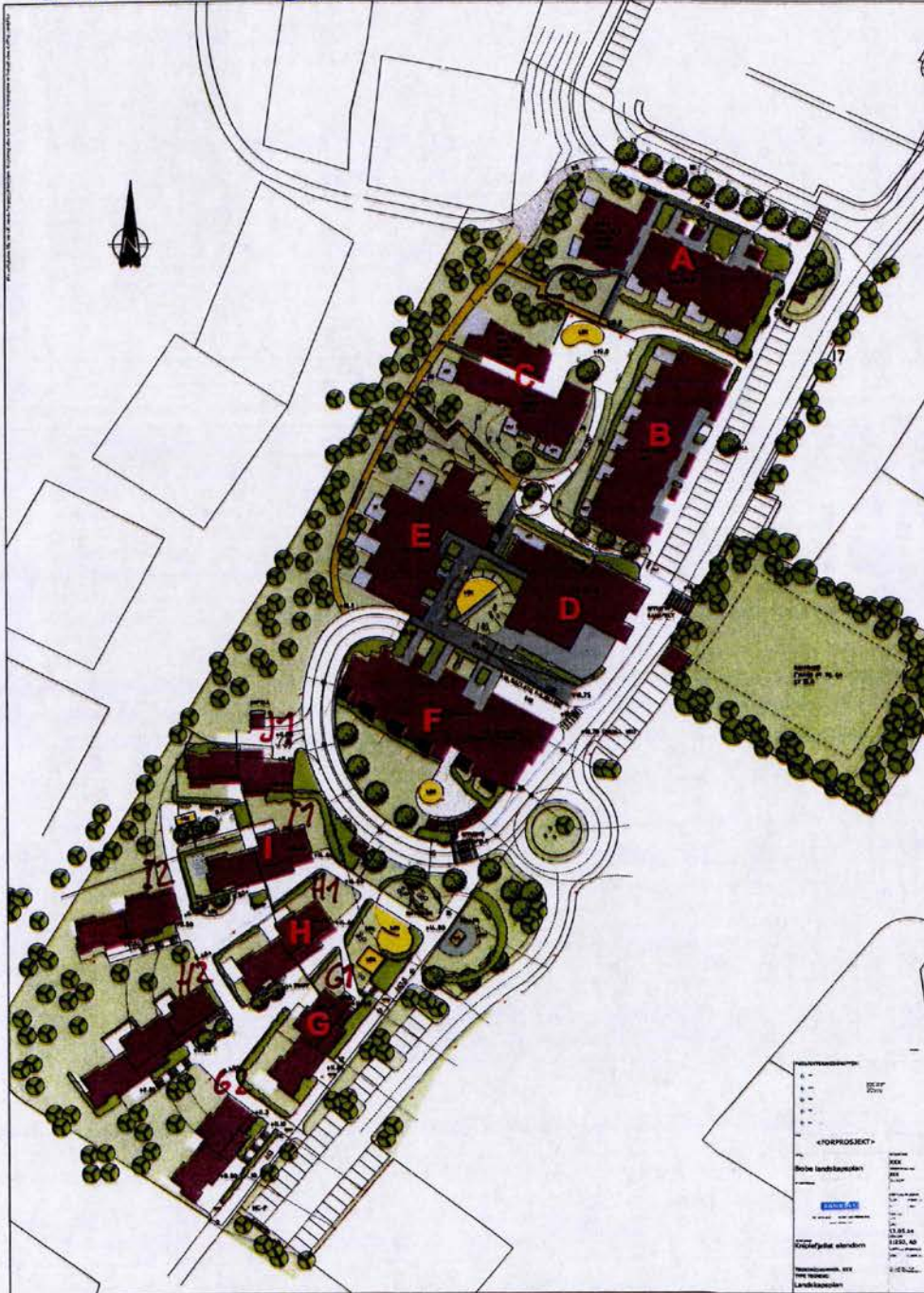
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> 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 			

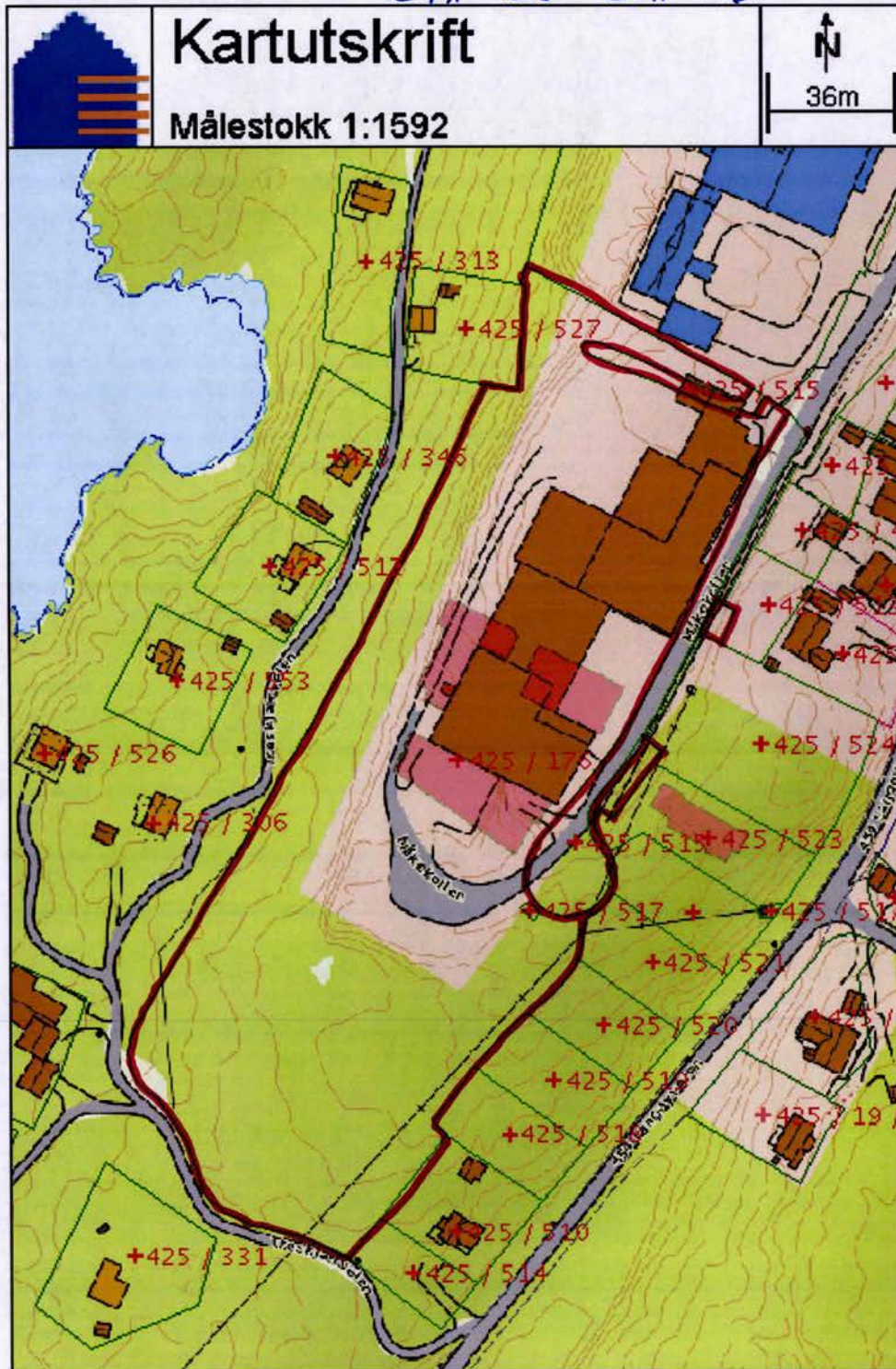
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
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 tinglysningsgjenpart.

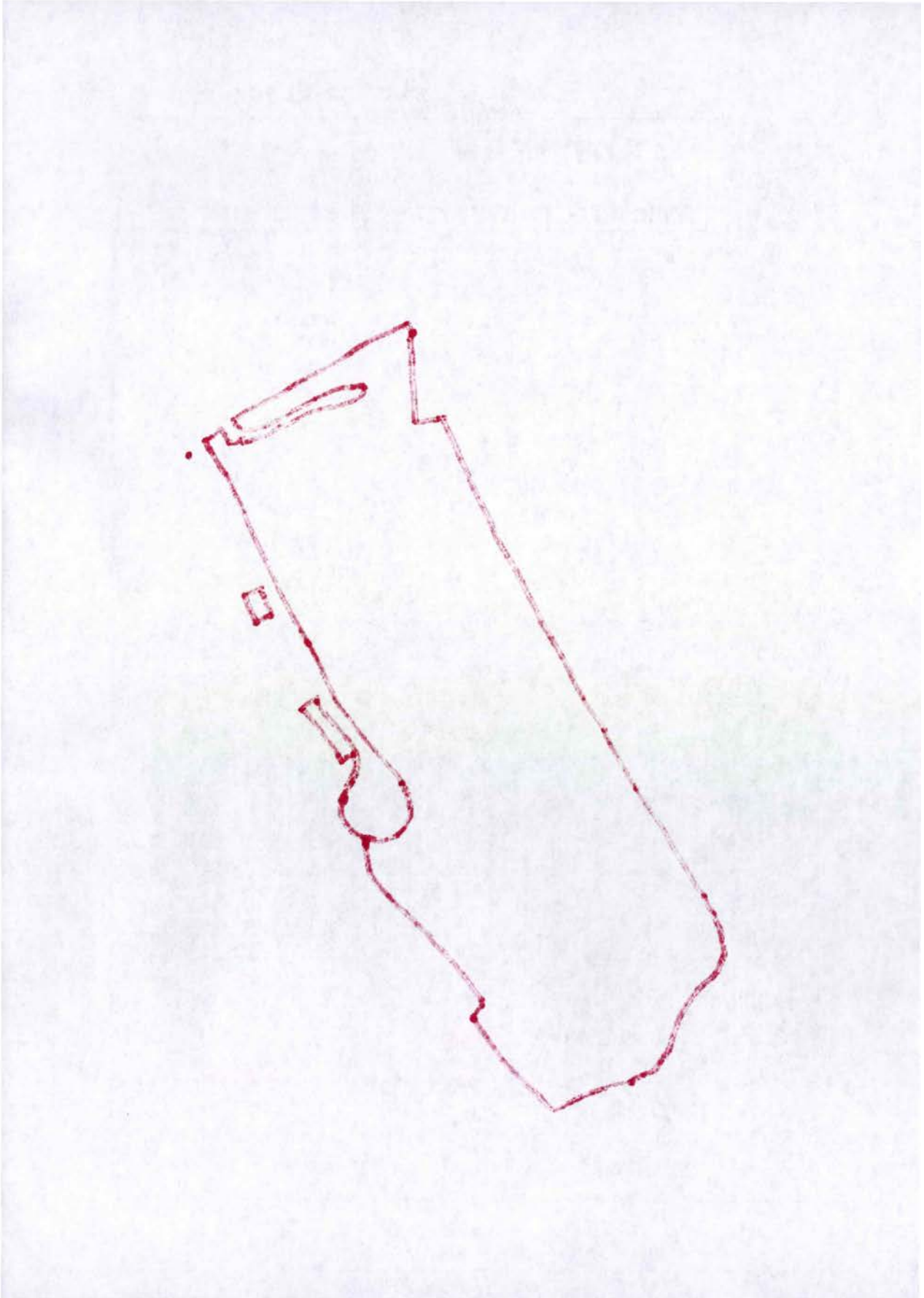
Dato	Partenes underskrift	SIDE 3 AV 3
2015-03-05		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

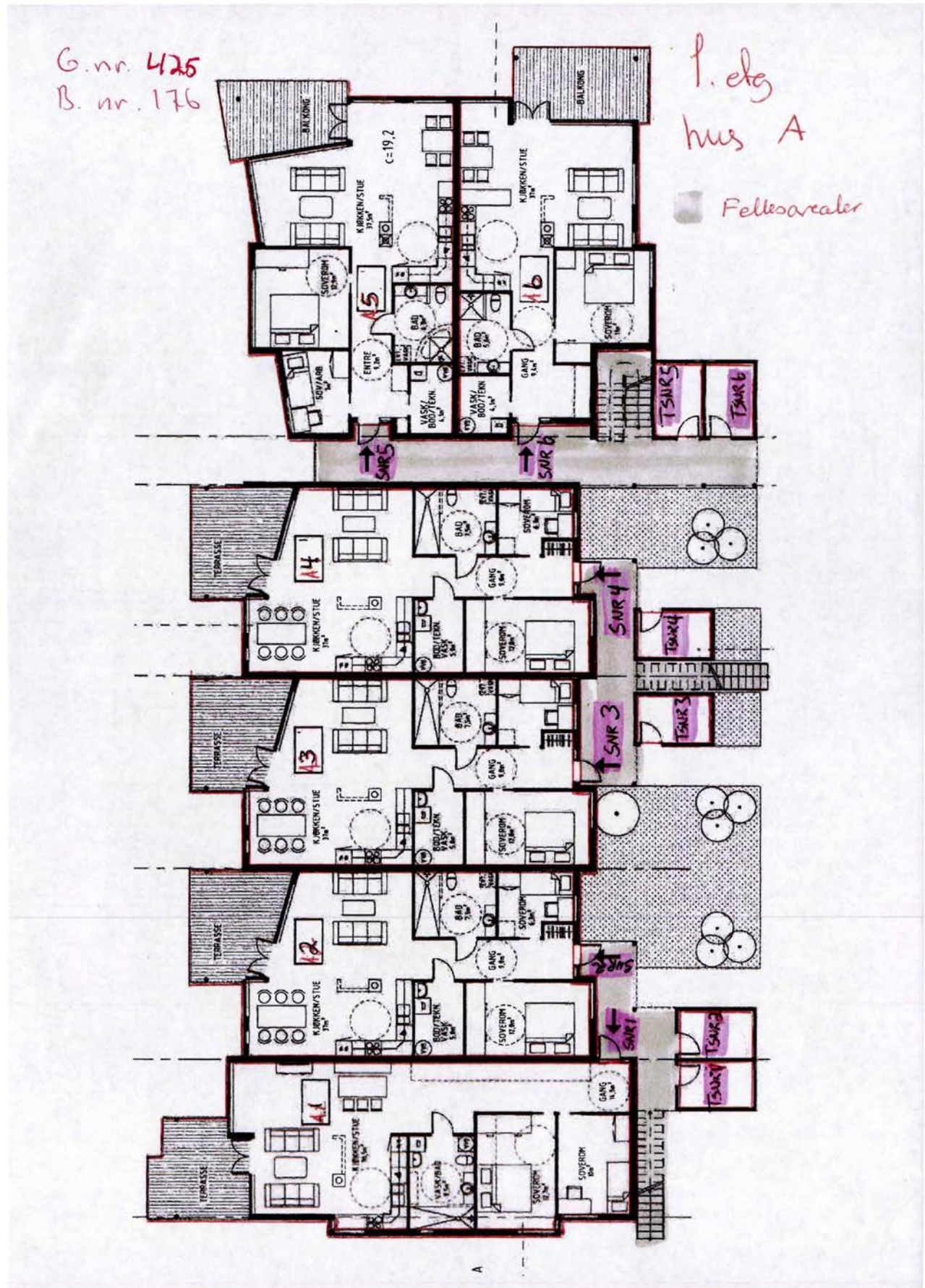
Gnr 425 Bnr 176

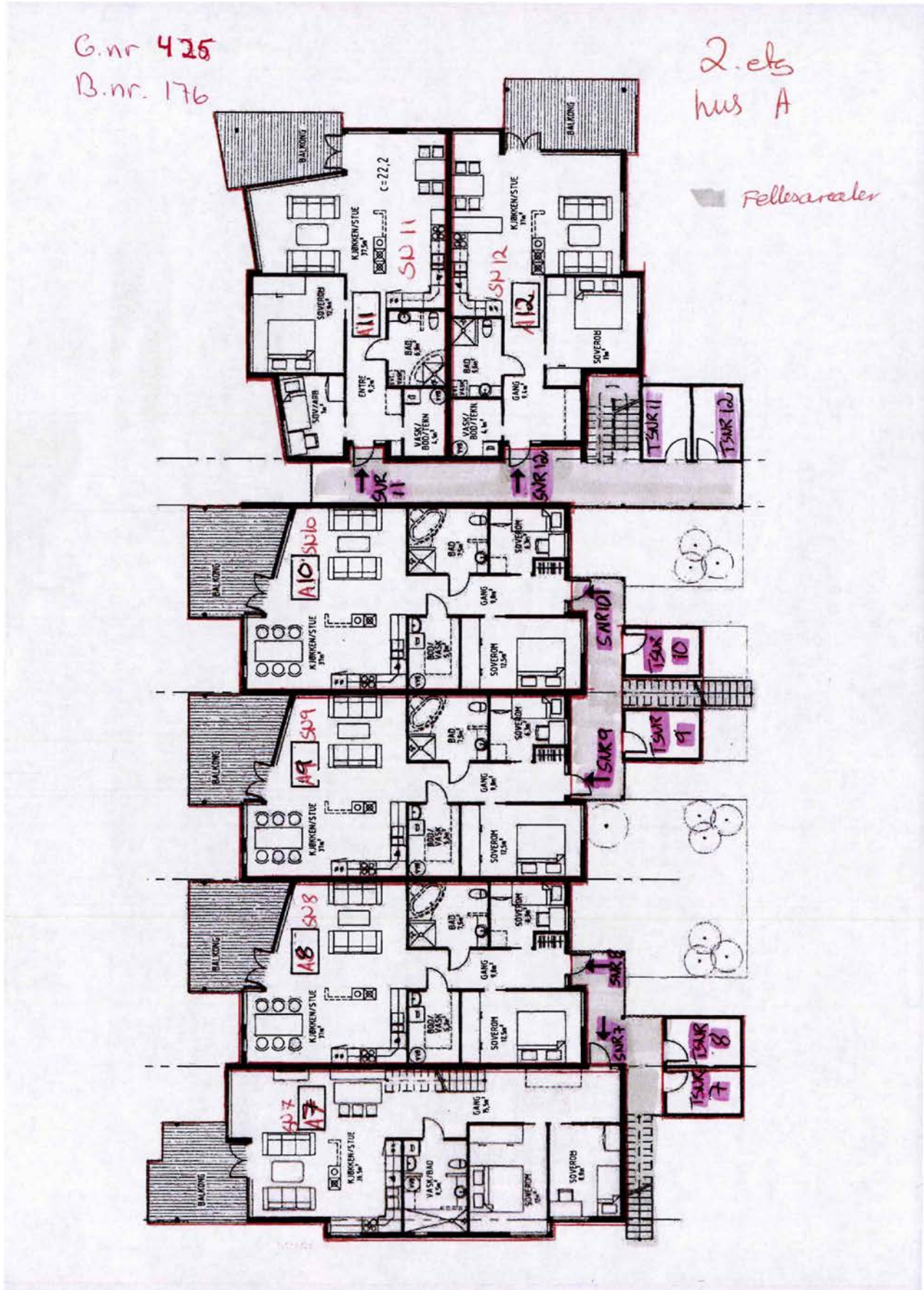


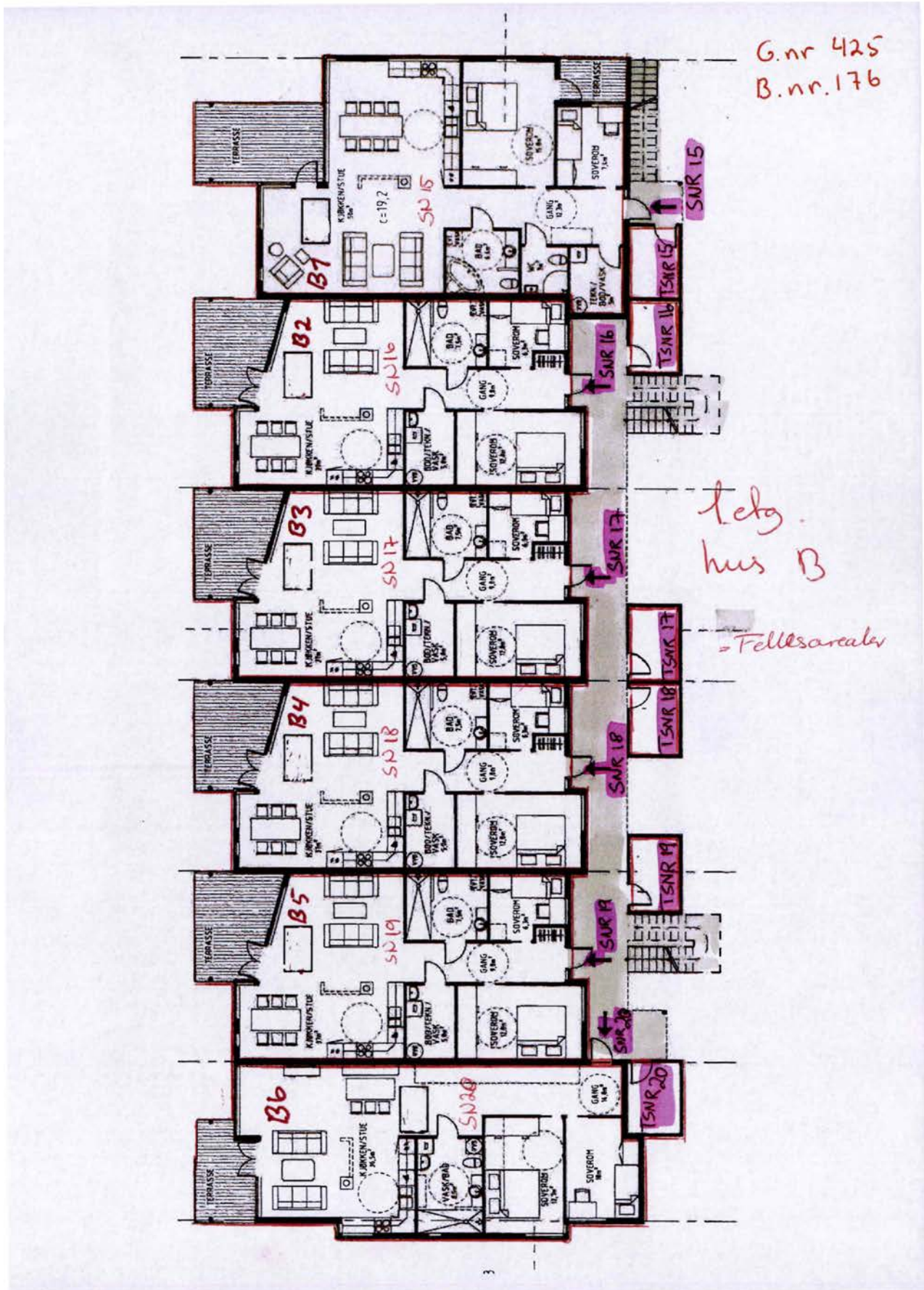
Gnr 425 Bnr 176

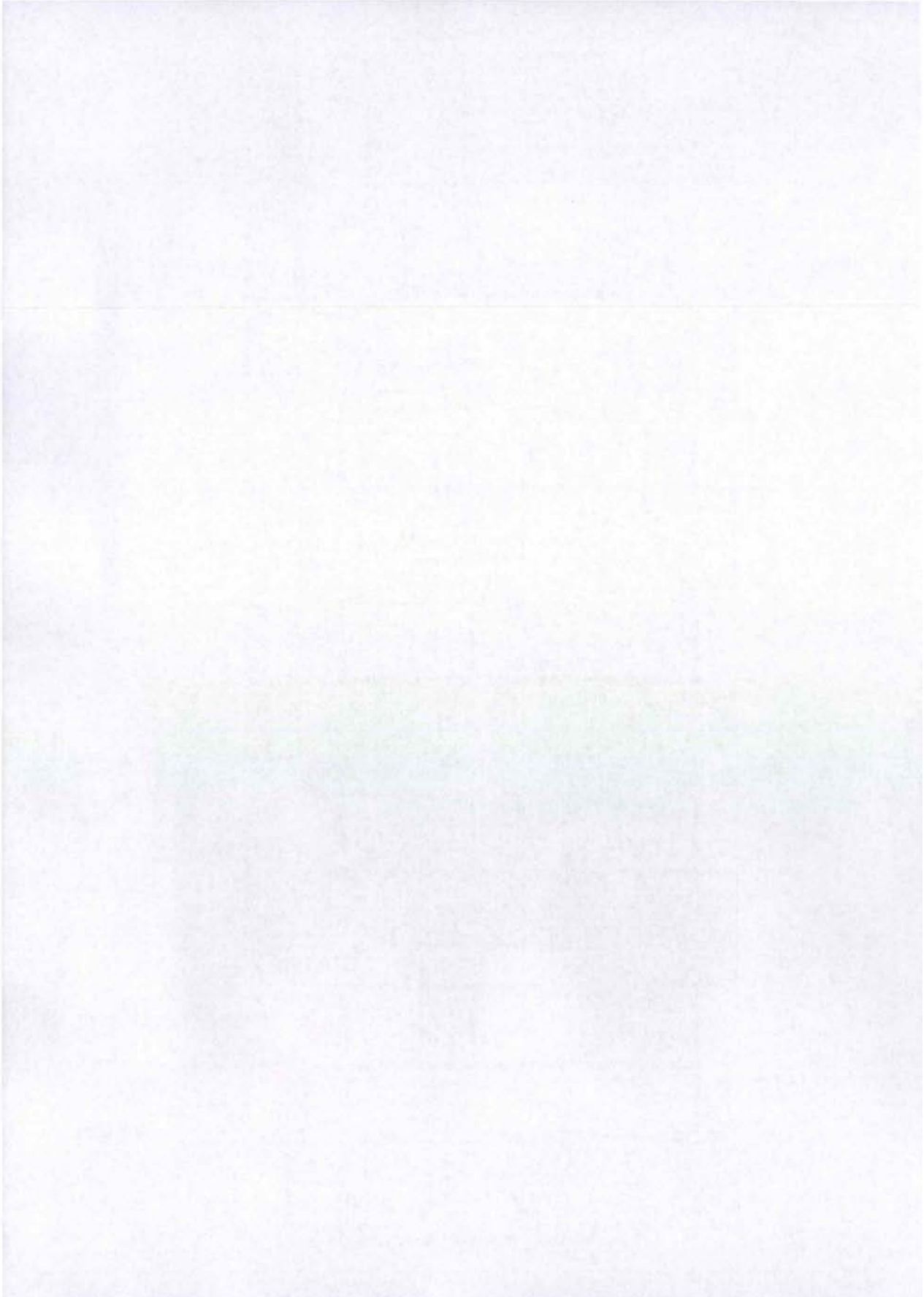


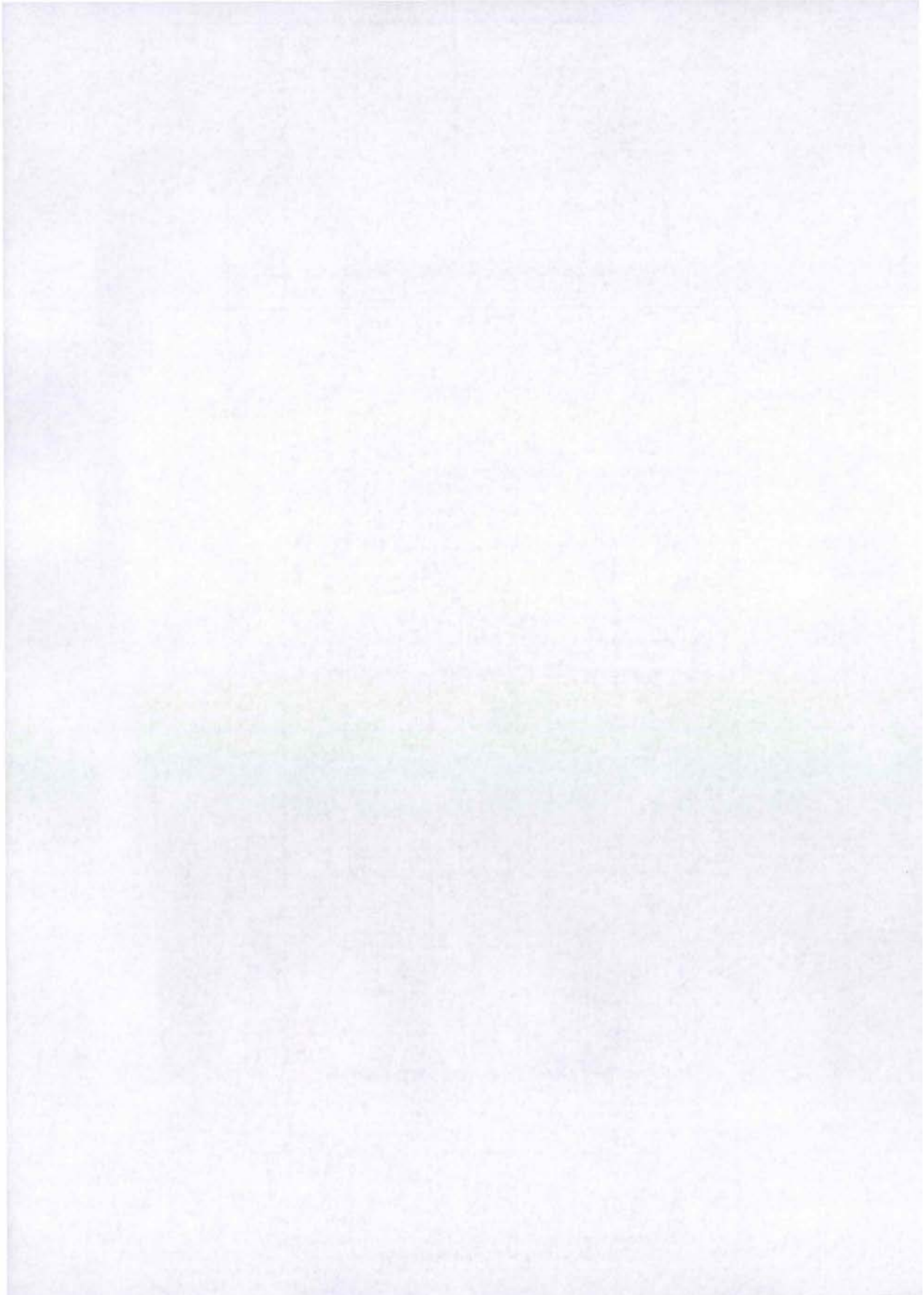


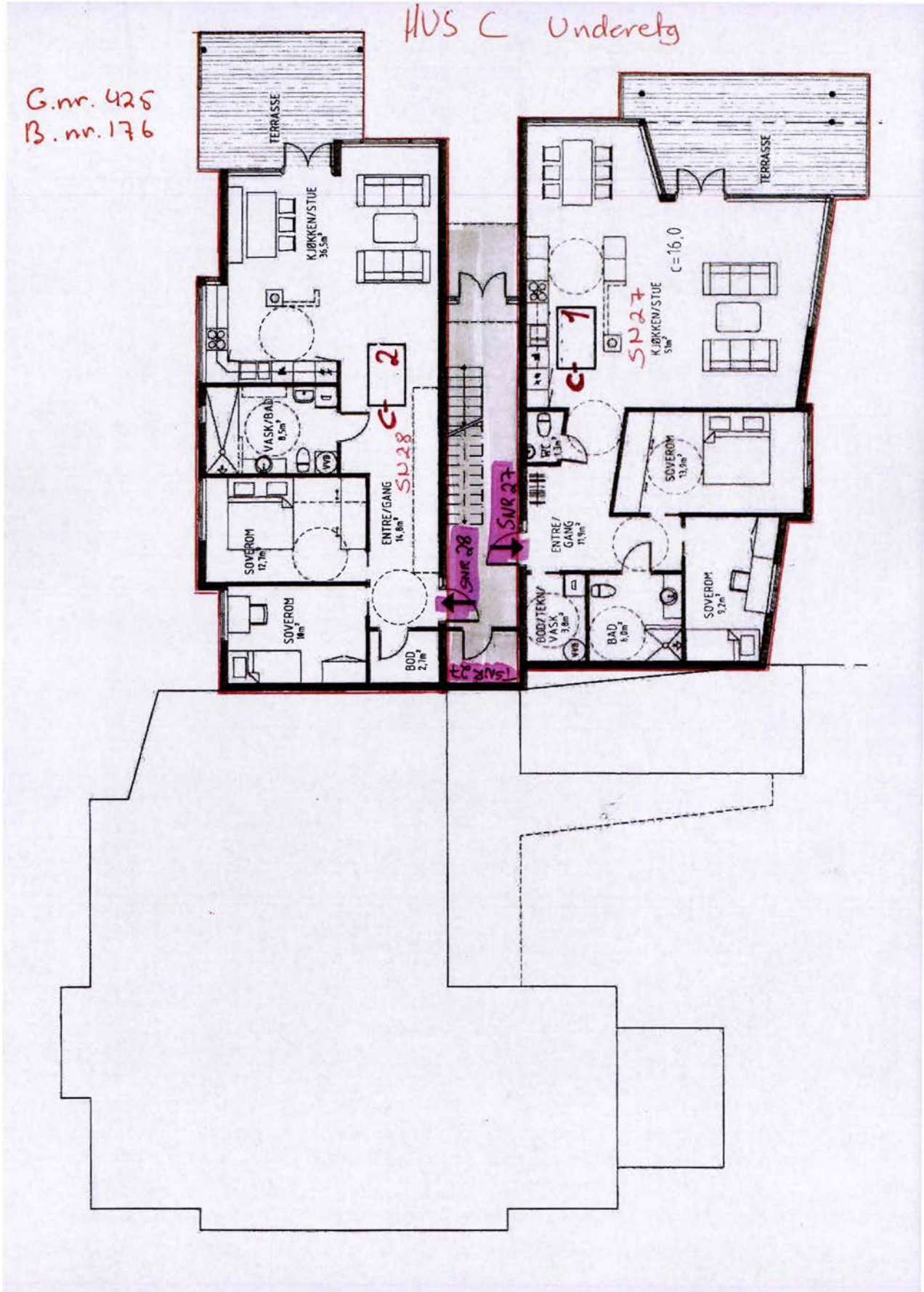


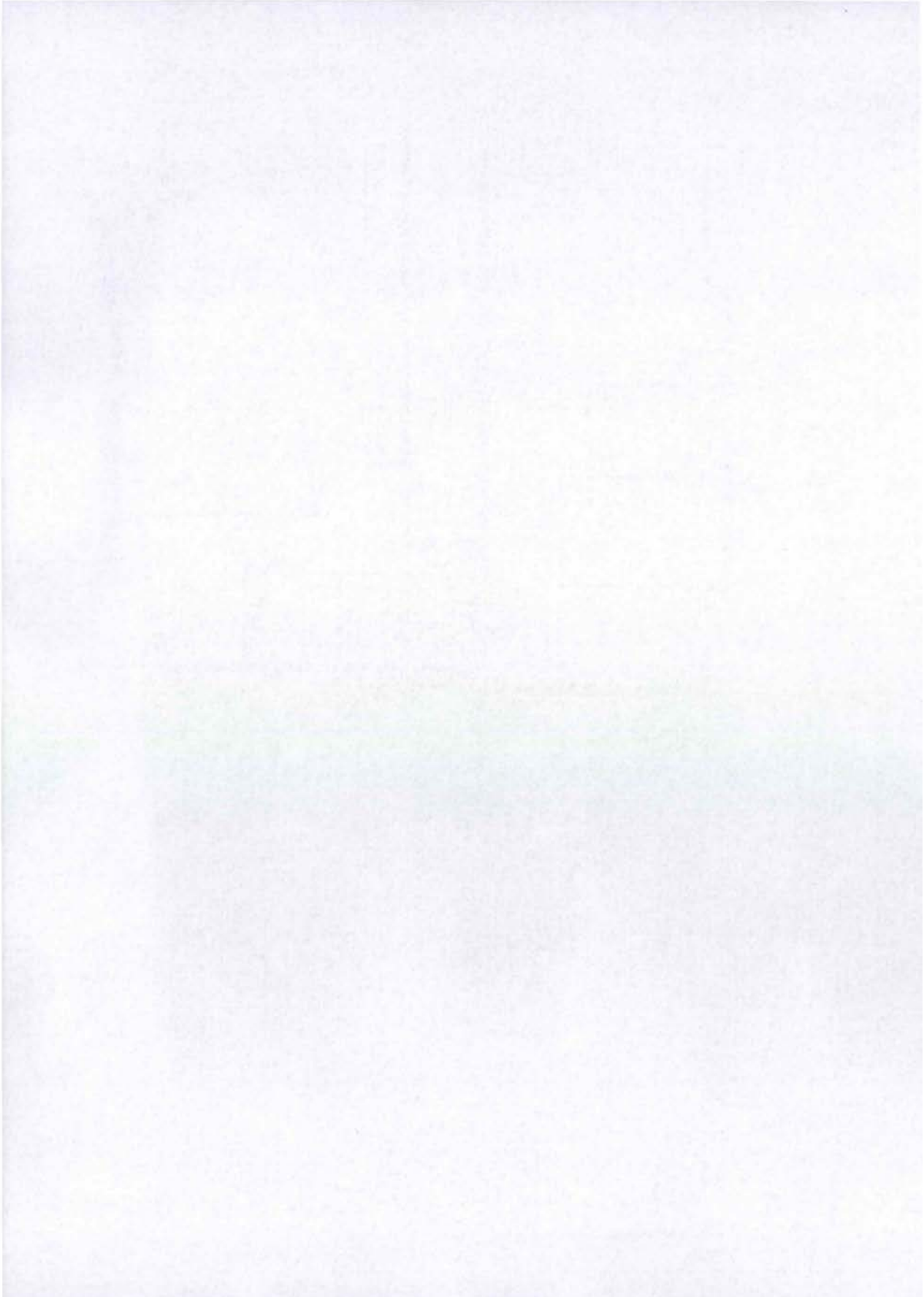


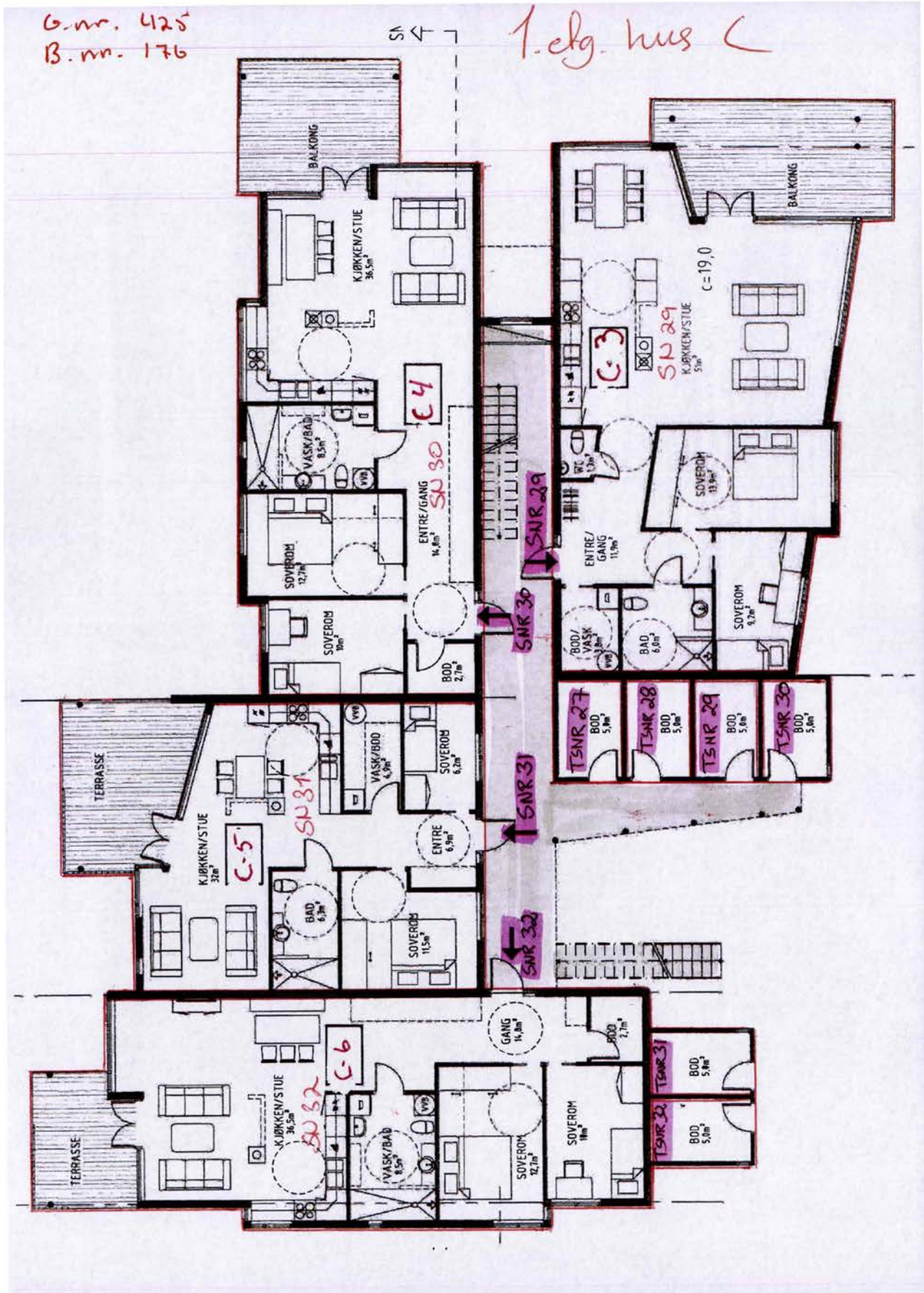


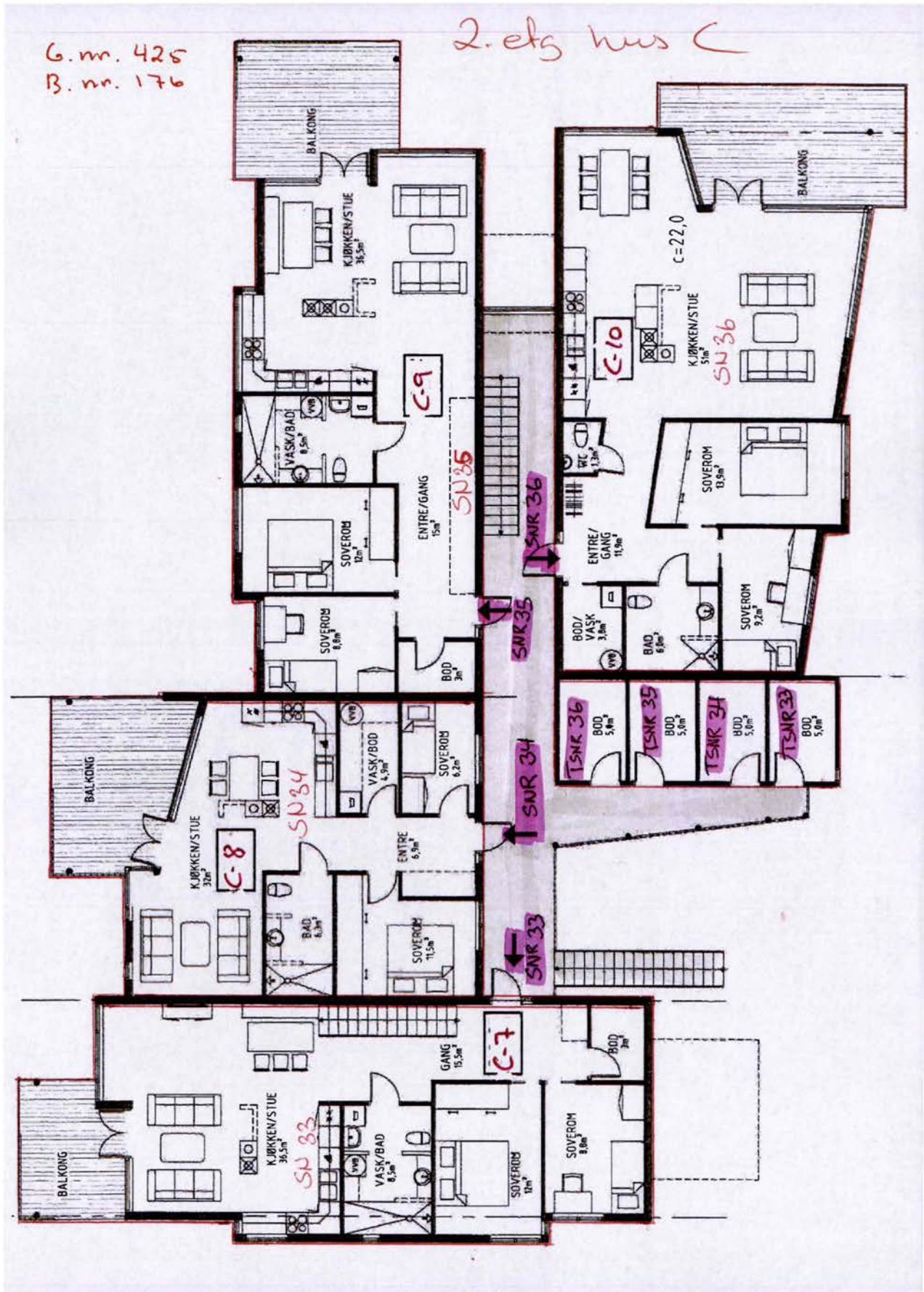


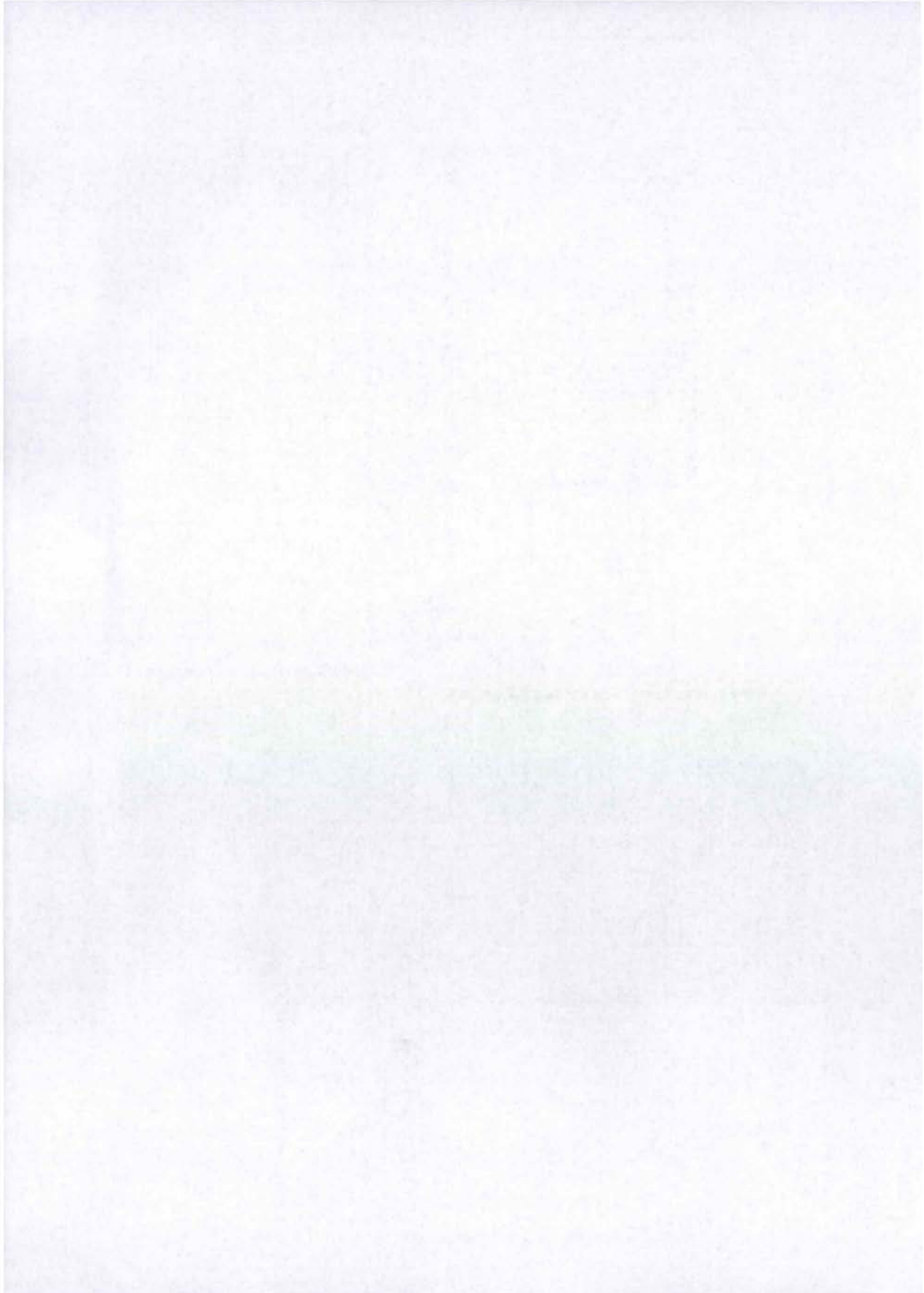


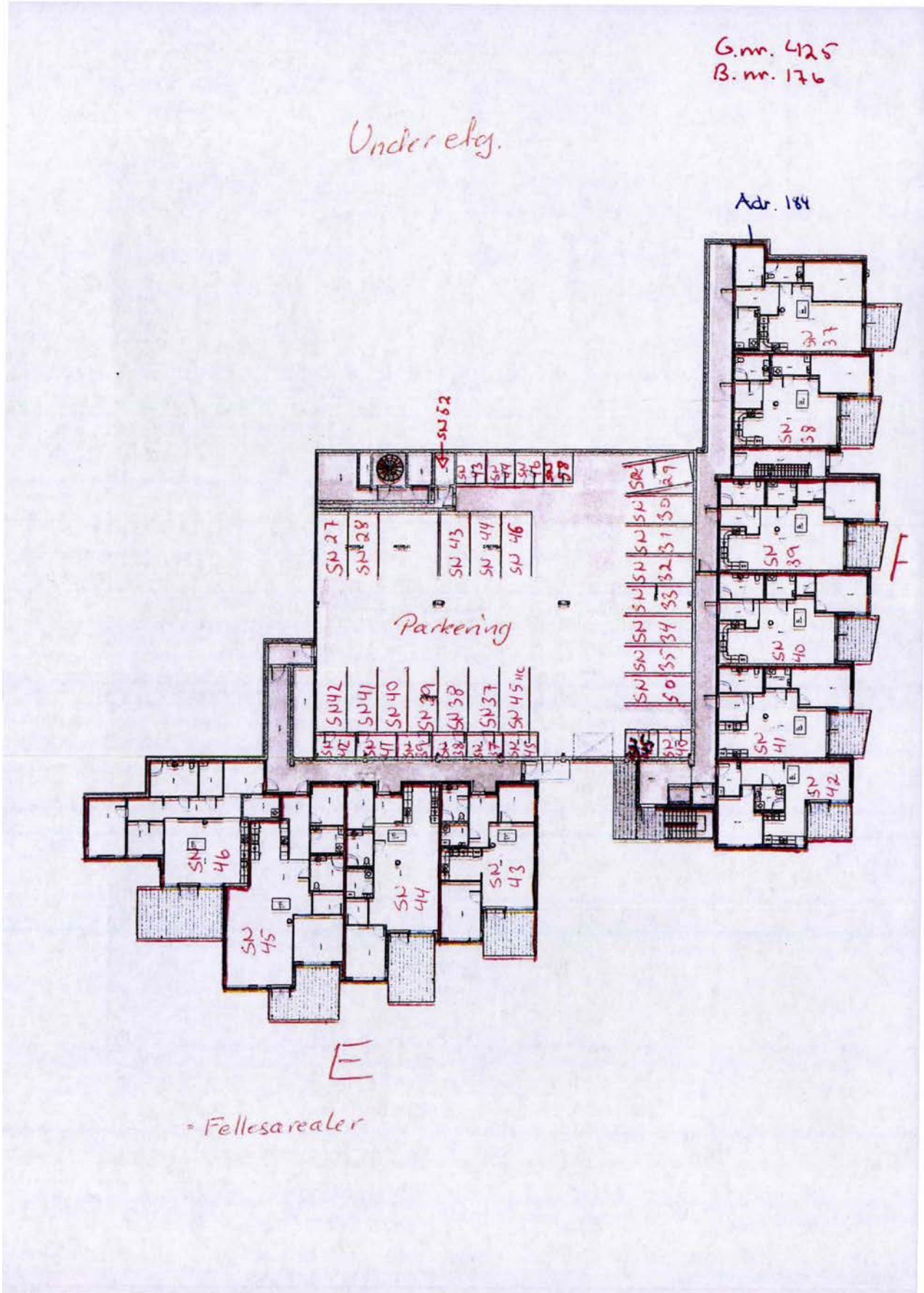


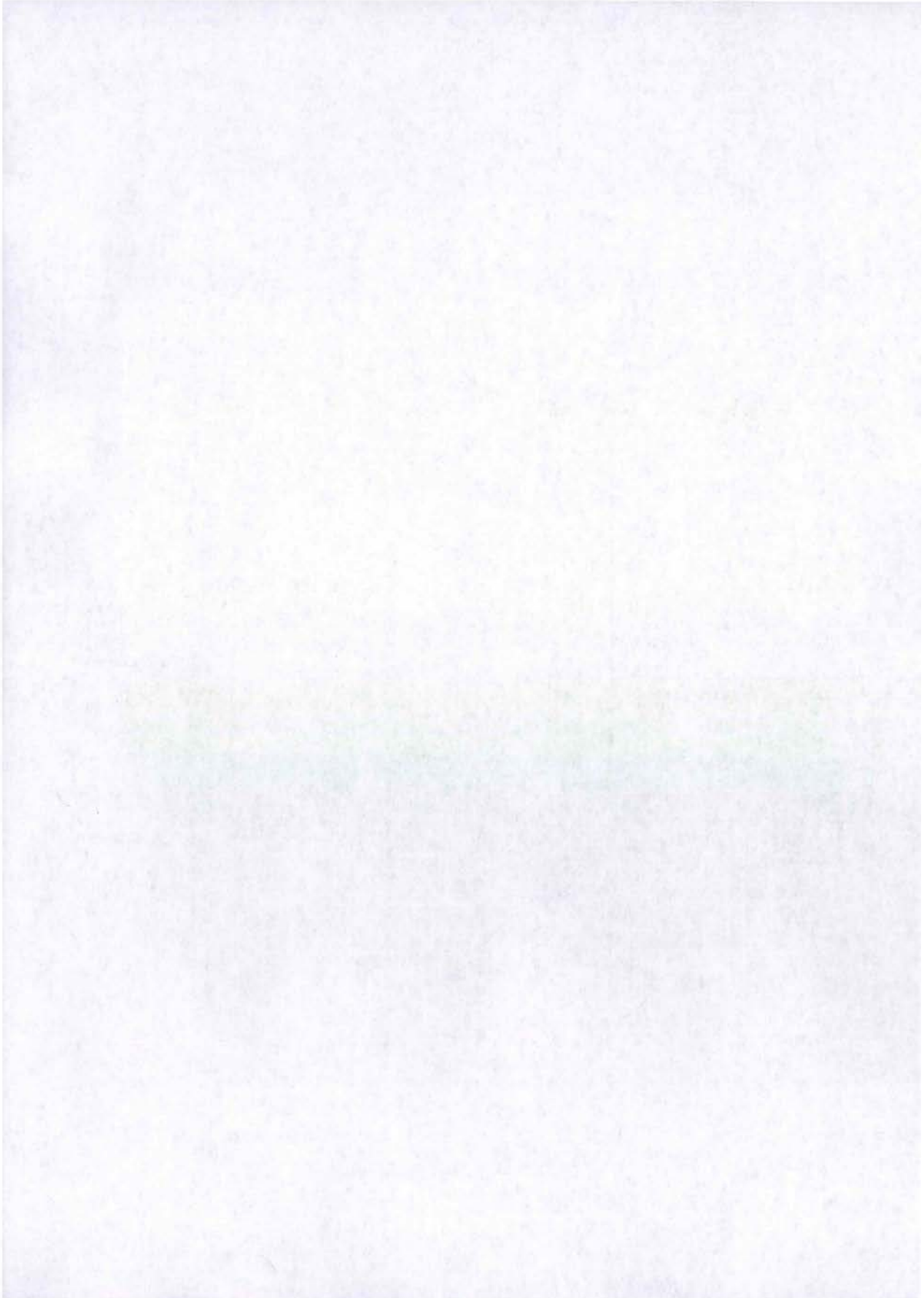


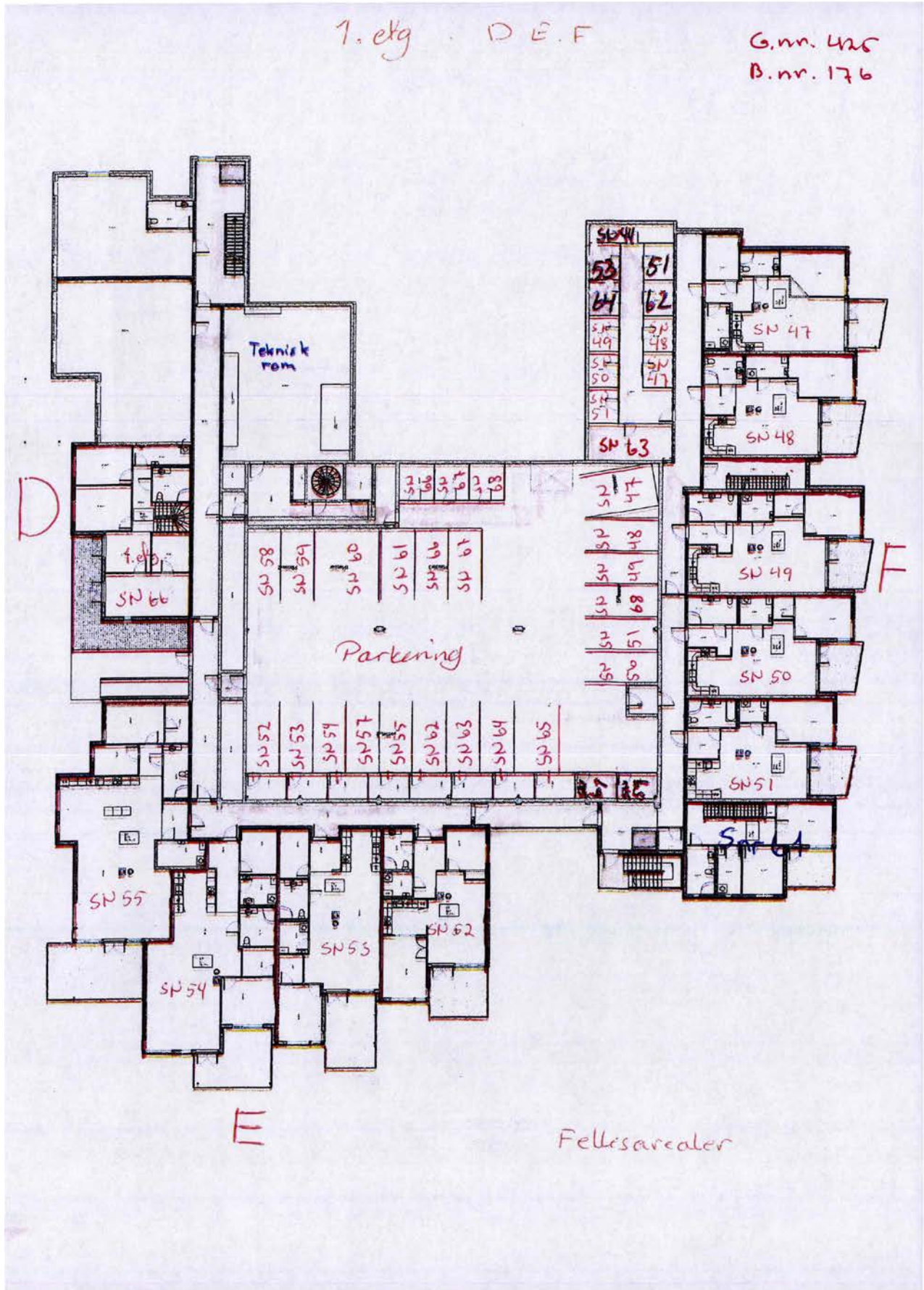


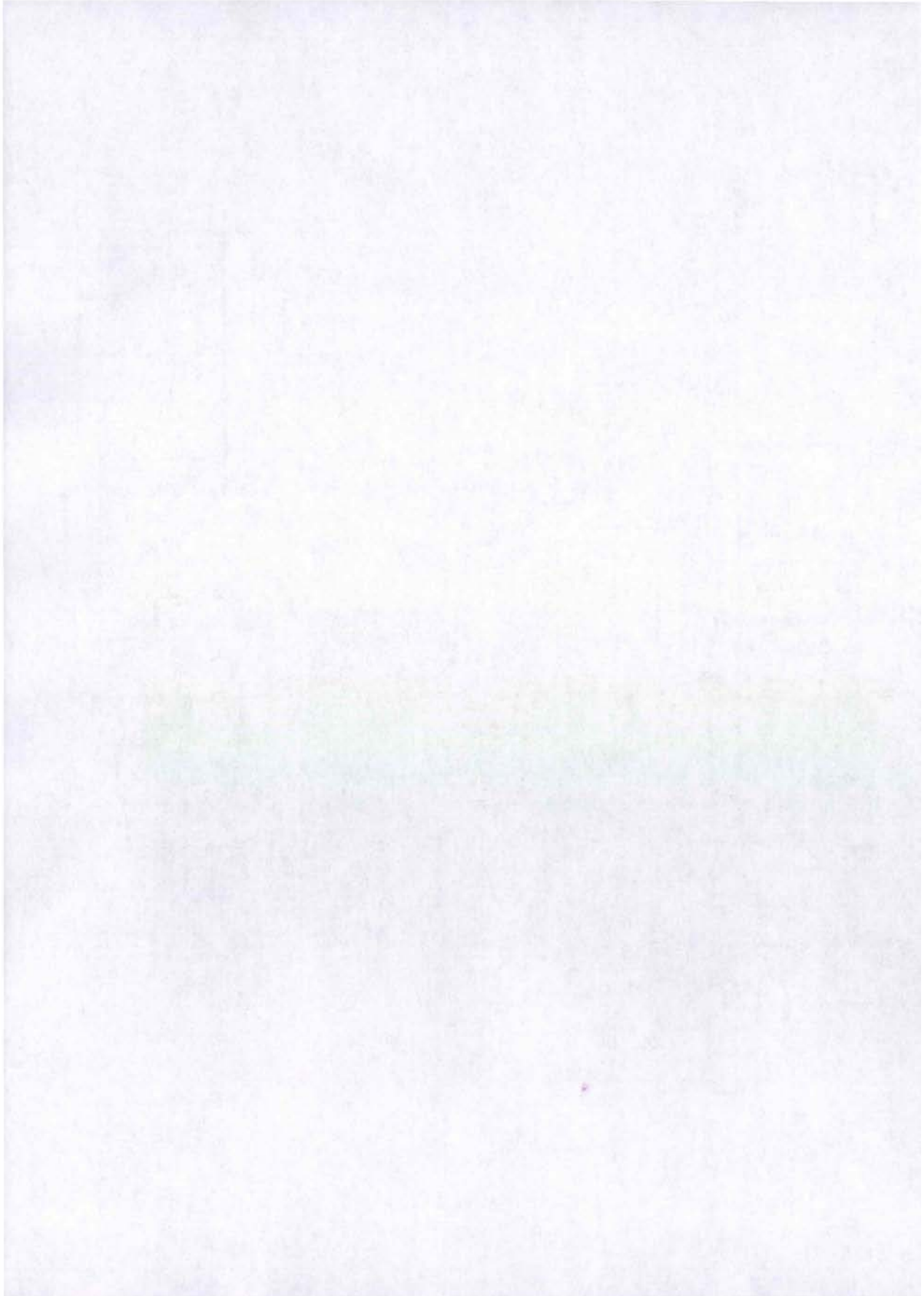


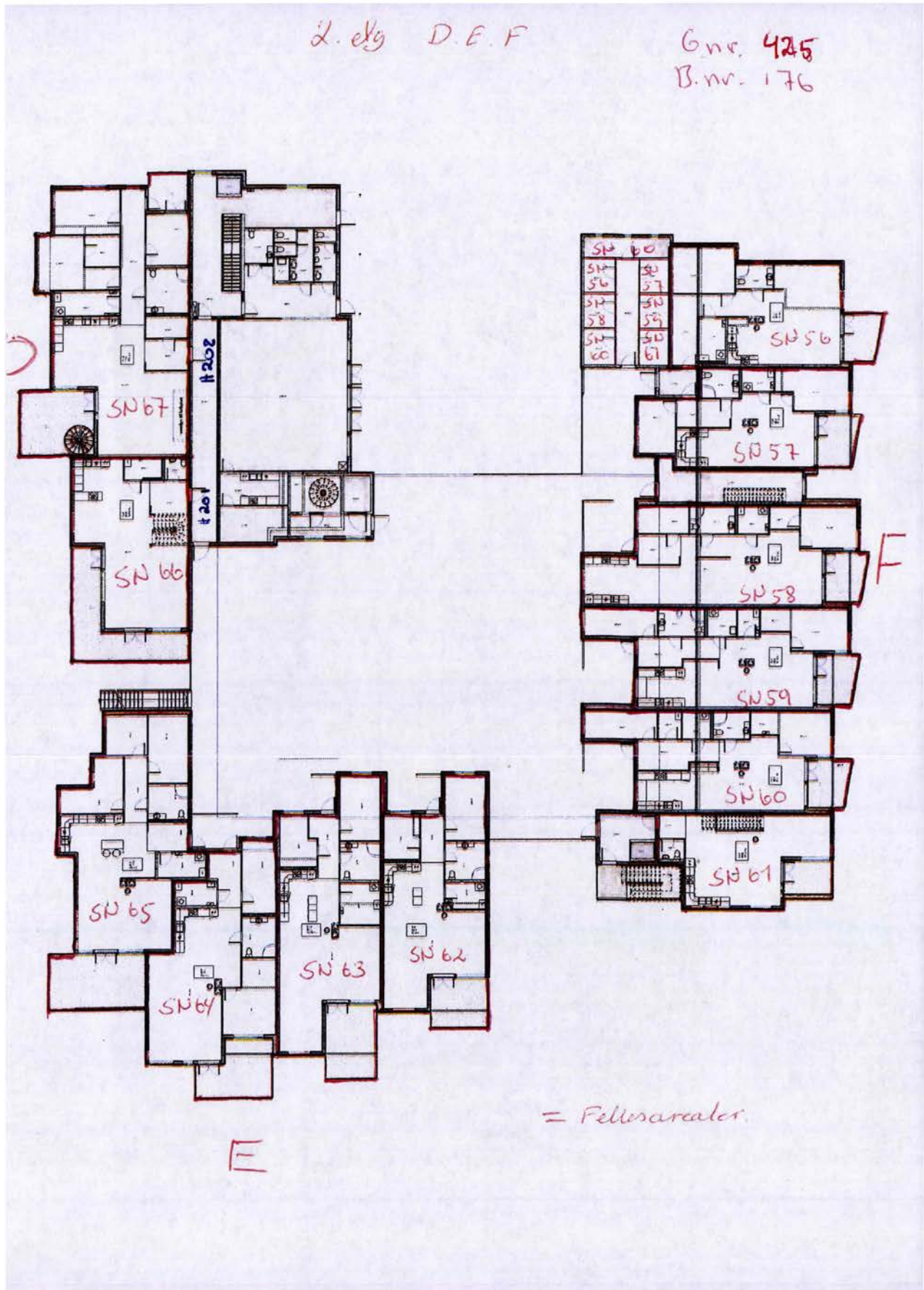


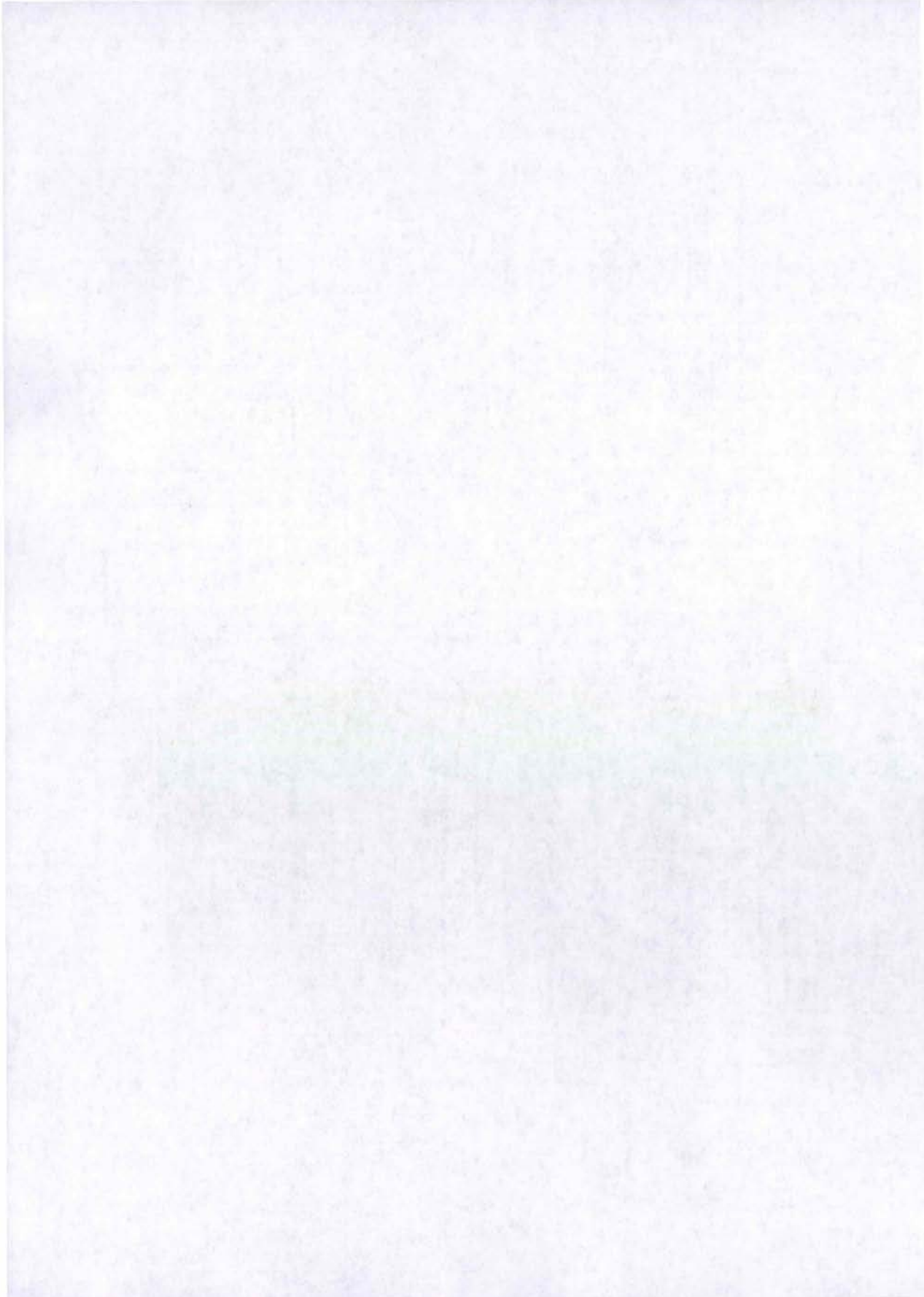


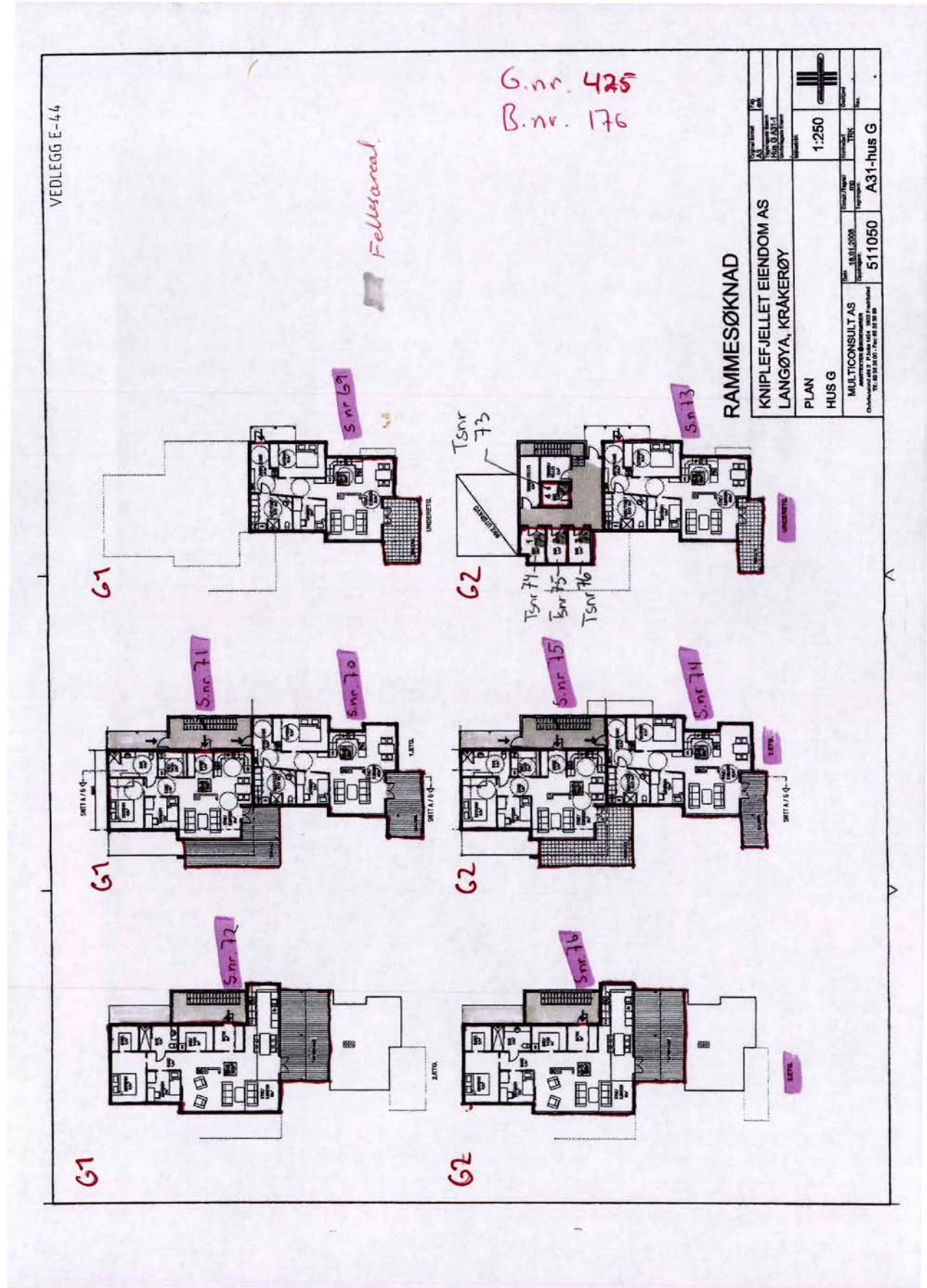


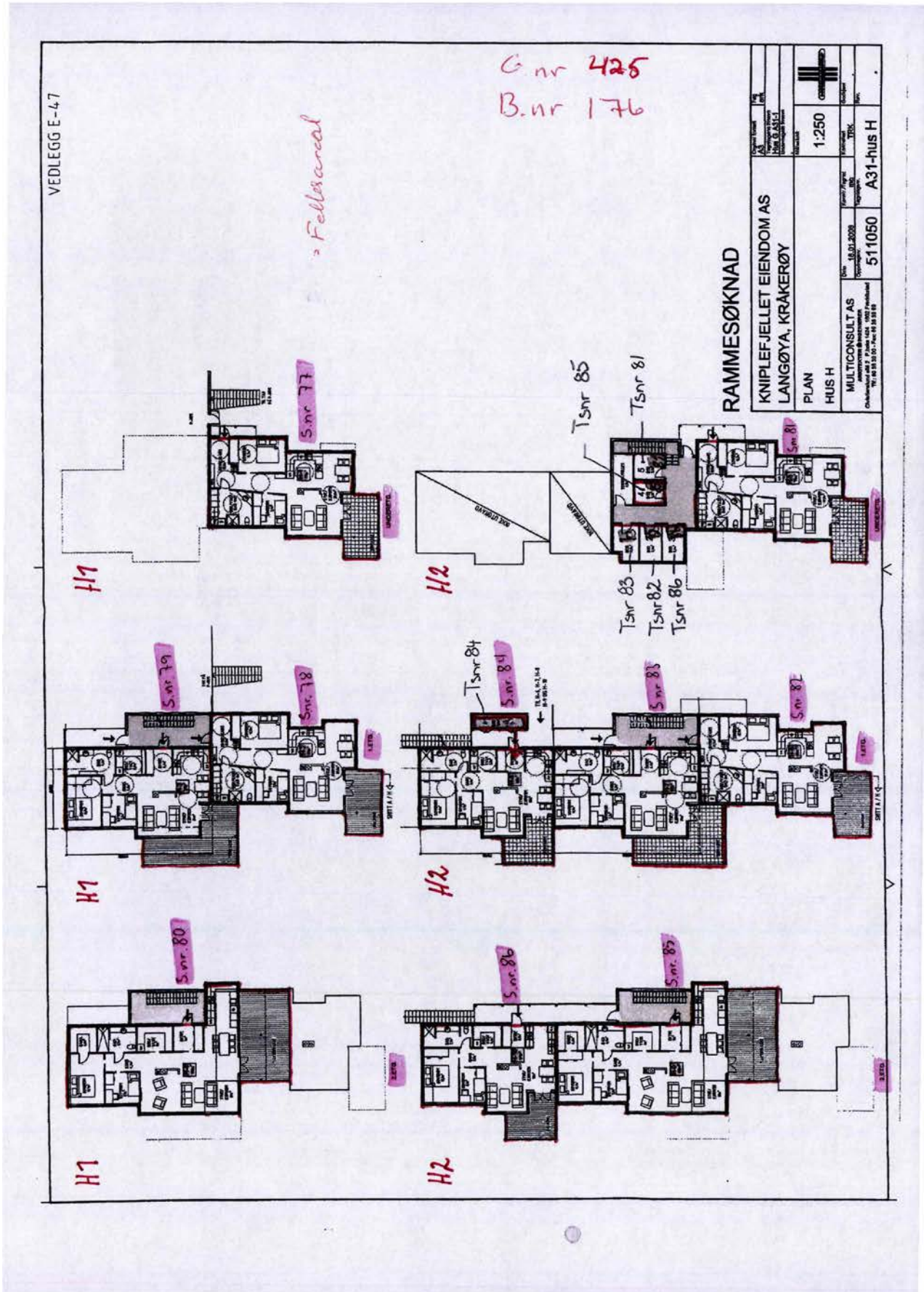


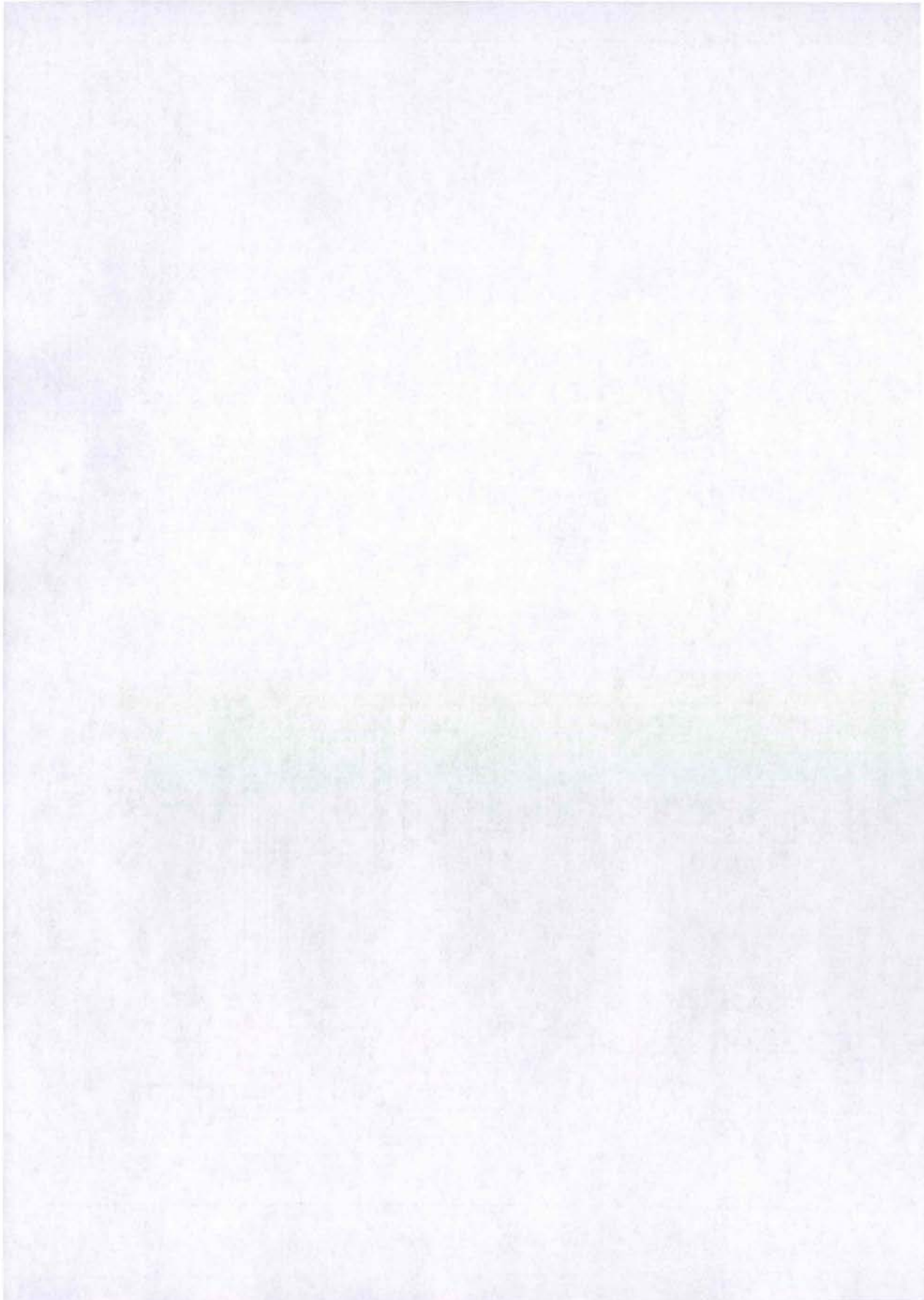


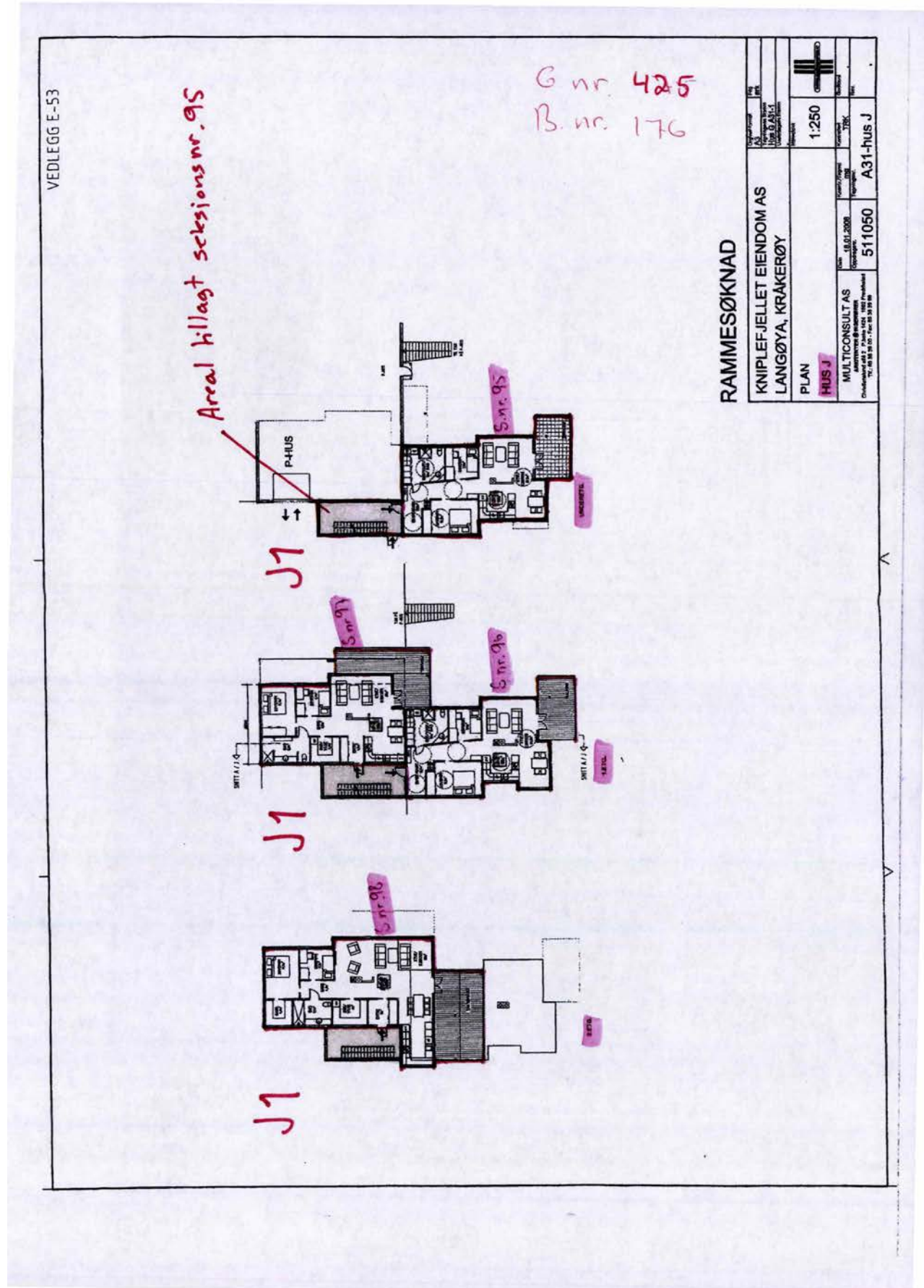


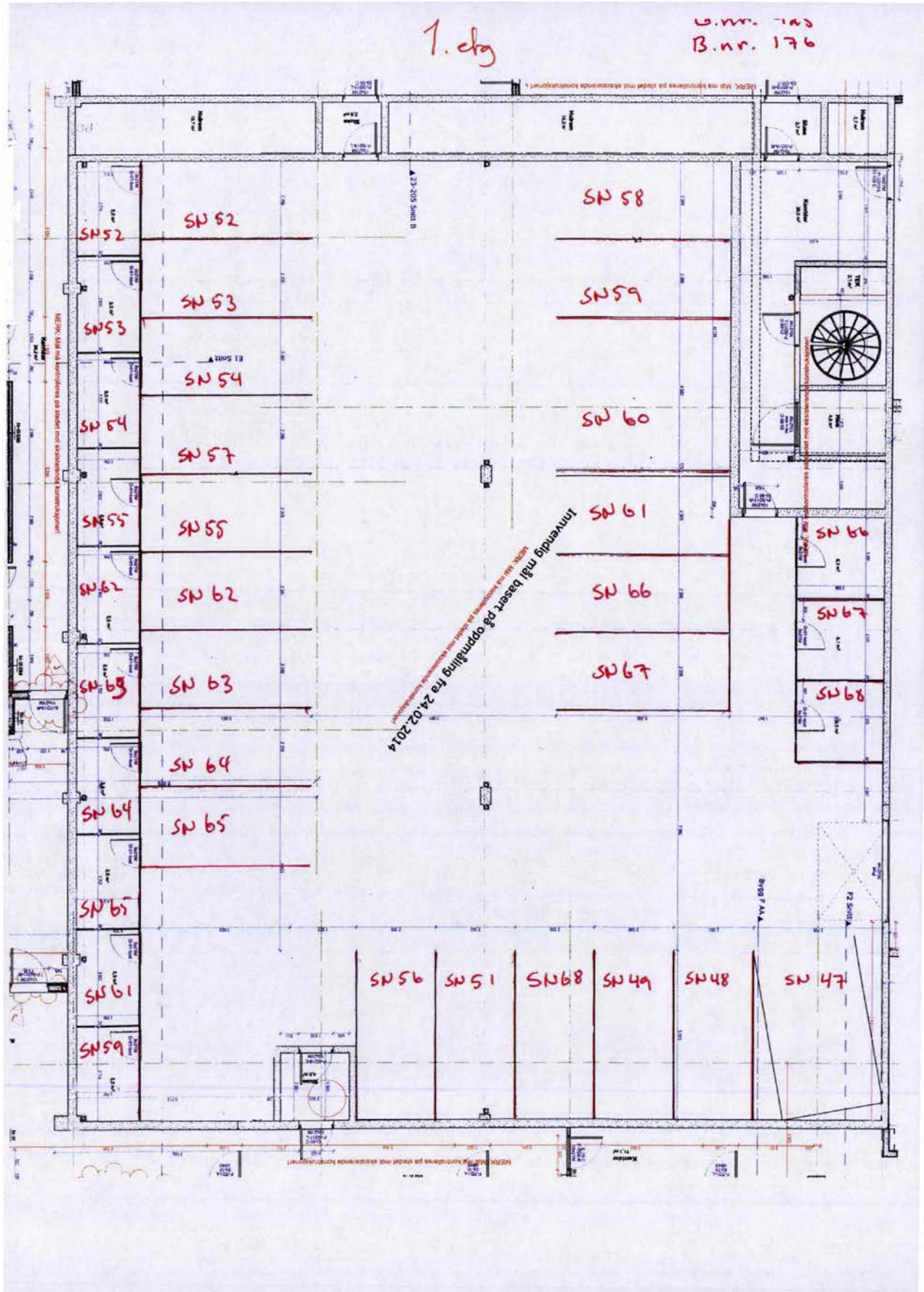


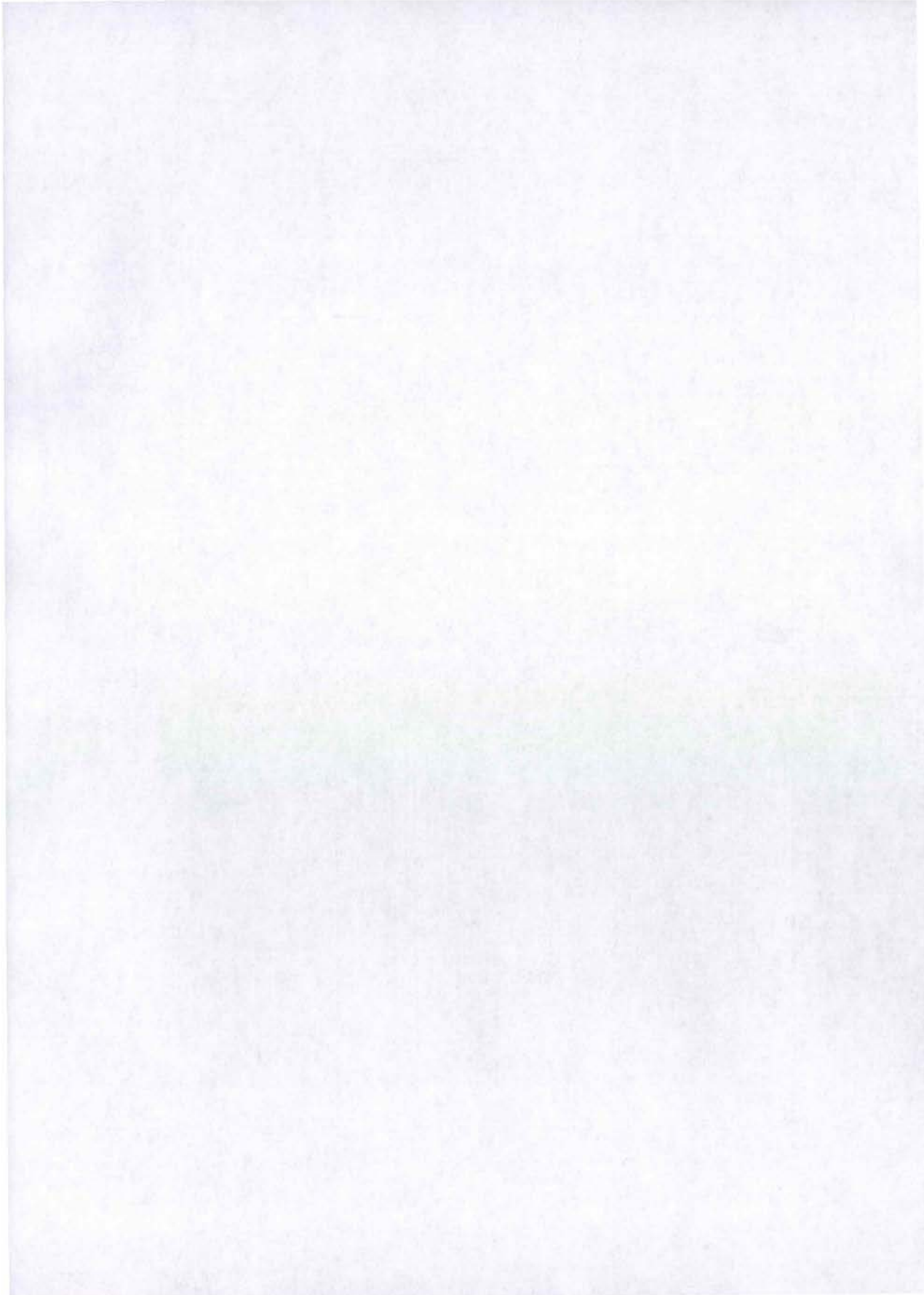


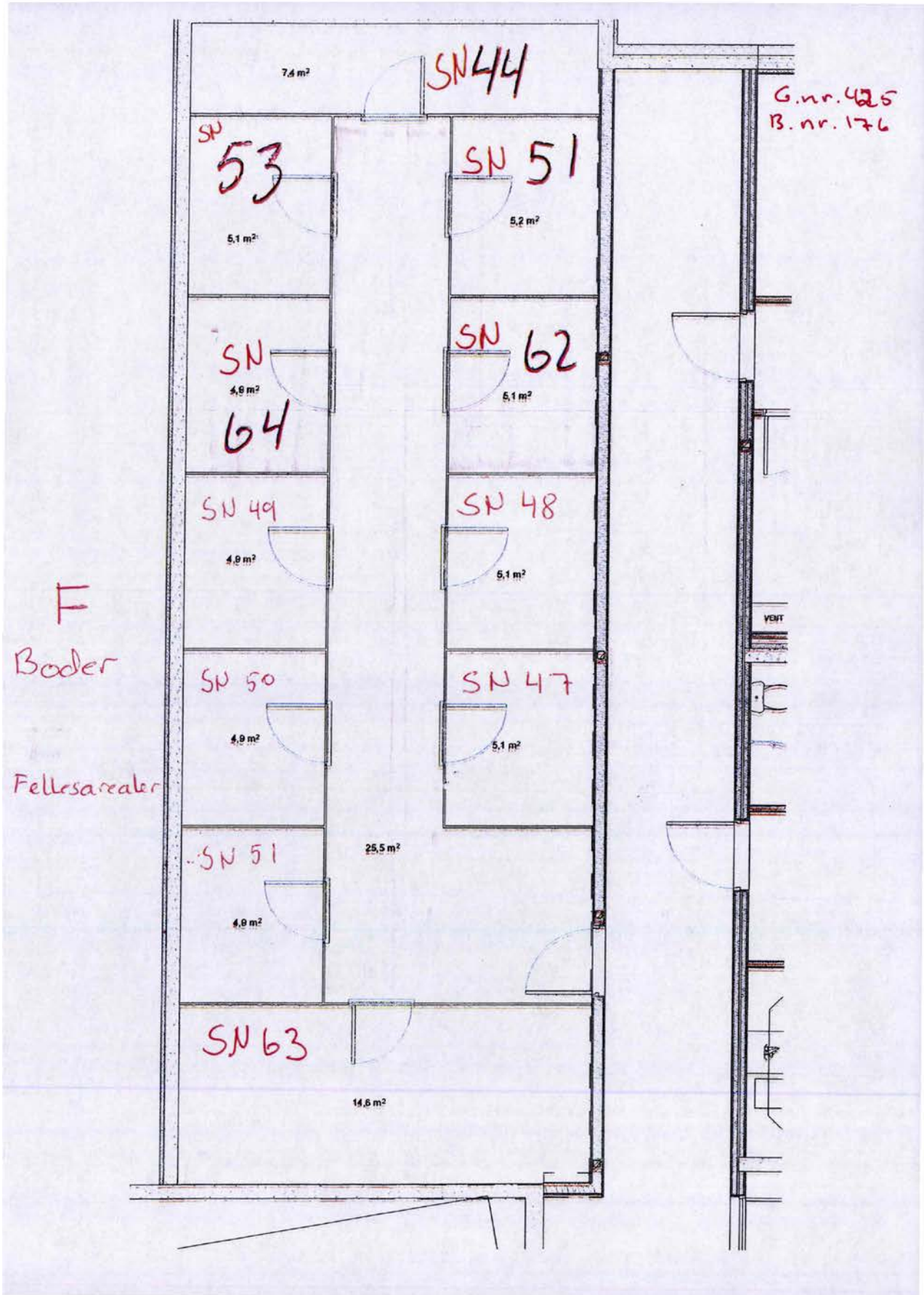


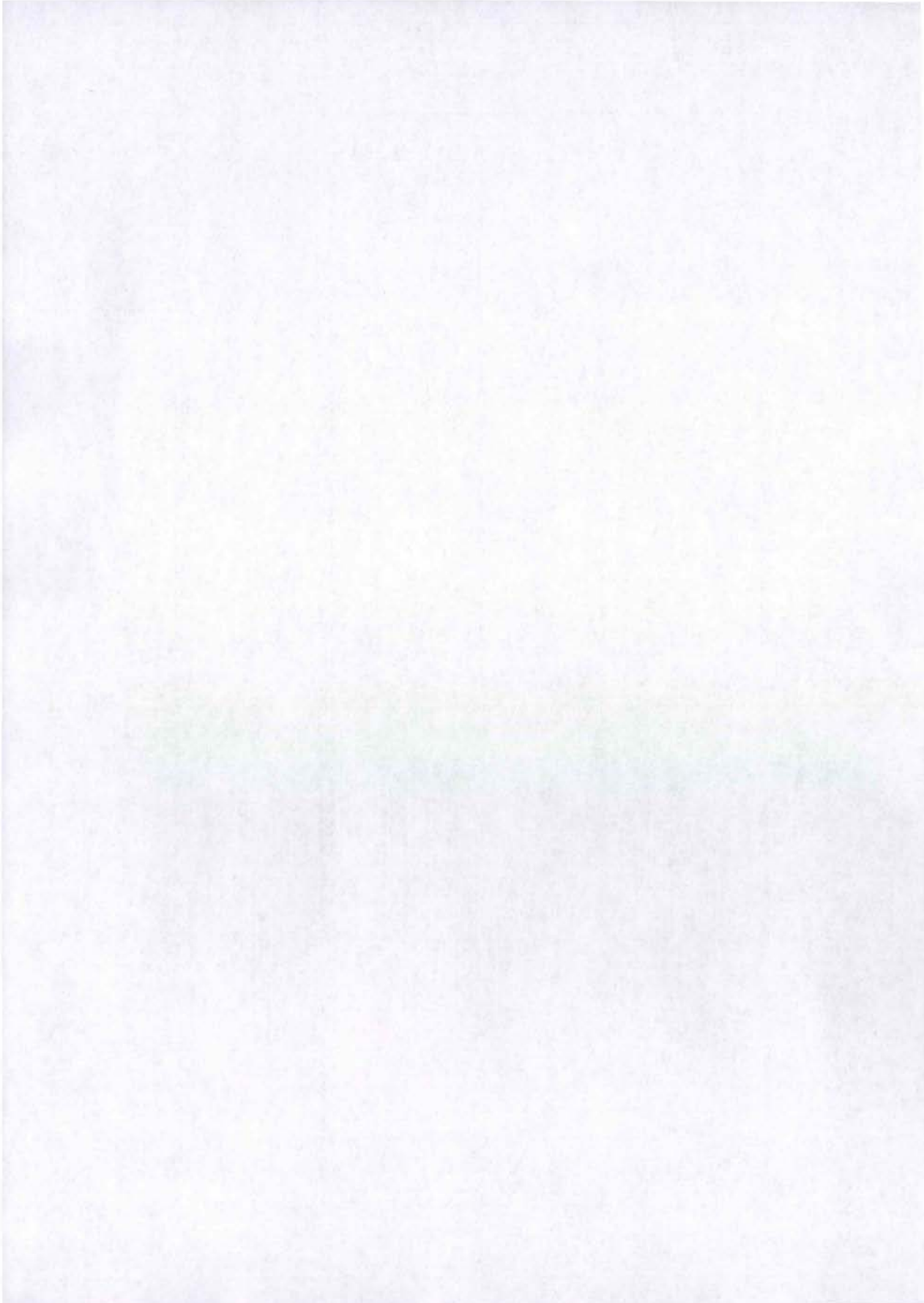


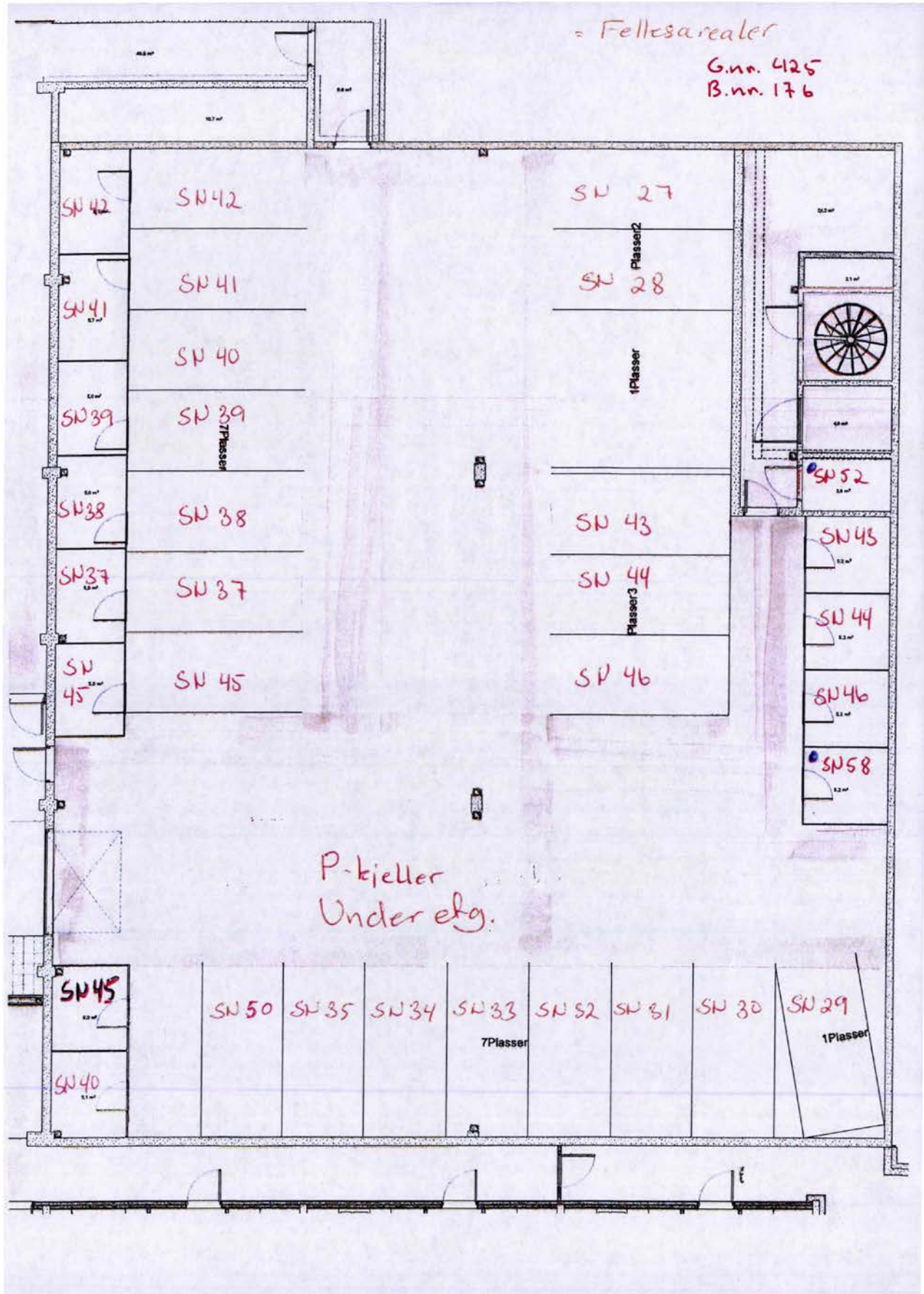












Skjøte ¹⁾

Rekvirentens navn Advokatfirmaet Planke DA	Plass for tinglyingsstempel  Doknr: 254981 Tinglyst: 20.03.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Freskoveien 9, Postboks 345, 1601 Fredrikstad Tlf. 69 36 70 10 Fax. 69 36 70 15	
Postnr. Org.nr. 889 122 552 mva Poststed	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 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 Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet <input type="checkbox"/> 1: Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2: Ubebyggd			
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri
	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig <input checked="" type="checkbox"/> B Frittligg. enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede	<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet
	<input type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum	
Kr. 1.640.858,-	Utløst på det frie markedet <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3 Eksproprisjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 5 Uskifte	<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør
<input type="checkbox"/> 7 Opphør av-samboerskap	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
<ul style="list-style-type: none"> 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 tomten. 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. Bli 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 tomten. 	

--	--

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)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen	

9. Underskrift og bekreftelser	
Dato	Sted
13/8.14	Fr stael
Utsteders underskrift ⁷⁾	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, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsregler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Tinglysingsgjenspart

Doknr: 270176 Tinglyst: 28.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

23/3-17

Rekvirert iht. følgebrev
rekvirert ikke oppgitt
889122552
org nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Gnr. 425, bnr. 18,519 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.

Årlig 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:

Trond Amundsen
Styrets lederStein Larsen
StyremedlemKari Graham
styremedlemGunn Wigdis Wangberg
styremedlem





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

Handwritten signature of Bj. Movik in blue ink.

FREDRIKSTAD ELVERK
Bj. Movik

BIRGER O. BERG & SØNN A/S

Handwritten signature of Birger O. Berg & Sønn A/S in blue ink.

GRUNNEIER

Fredrikstad Kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

20. april 2015

Att : Overing. Trond Berg Mathisen

Treskjæråsen byggetrinn 1 - søknad om midlertidig brukstillatelse

Det søkes med dette om midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1 ved prosjekt Treskjæråsen på Kråkerøy.

Tiltaket er utført i henhold til rammetillatelse datert 26.09.2012 samt senere igangsettingstillatelser, dog med endringer ev rundkjøring og fortau slik det fremkommer av vedlagte utomhusplan og tegning nr BE 02 rev D fra Leif Grimsrud AS .

Vedlagt følger følgende dokumentasjon:

1. Søknad om brukstillatelse
2. Revidert utomhusplan , plan , snitt og fasadetegninger
3. Protokoll fra kommunal overtagelse av ledningsnett inkl pumpestasjon.
4. Bekreftelse på kommunal overtagelse av veganlegg.
5. E -post fra Statens Vegvesen som beskriver endret løsning hva angår fartsdempende tiltak i Langøyveien.
6. Risikovurdering fra Kråkerøy elektriske AS

7. Kontrollerklæringer

Prosjektering

- | | |
|--|---------------------------------------|
| ⇒ VA -ledninger og pumpestasjon | Leif Grimsrud AS |
| ⇒ Rørleggerarbeider | Borge Rør AS |
| ⇒ RIB, bærende konstruksjoner | Multiconsult AS |
| ⇒ Brannteknisk | Multiconsult AS |
| ⇒ Betongelementer | Kynningsrud AS |
| ⇒ Grunnarbeider | Leif Grimsrud AS |
| ⇒ Varmepumpe | Eptec AS |
| ⇒ Løfteinnretninger (sendes direkte) | Elevator AS |
| ⇒ Energiltak | Leiten & Howden Arkitekt og Ing.firma |
| ⇒ Ventilasjon | Storm Klima AS |

Utførelse

- | | |
|---|-------------------------|
| ⇒ VA - ledninger, pumpestasjon | Leif Grimsrud AS |
| ⇒ Grunnarbeider | Leif Grimsrud AS |
| ⇒ Plassering av byggene | RG - Oppmåling |
| ⇒ Fartsdempende tiltak langøyveien | Leif Grimsrud AS |
| ⇒ Beton - tømmerarbeider og bygn.messige arbeider | Hersleth Entreprenør AS |
| ⇒ Prefabrikerte betongelementer | Kynningsrud AS |
| ⇒ Takelementer | Lett - Tak AS |
| ⇒ Rørleggerarbeider | Borge Rør AS |
| ⇒ Heiser / løfteplattformer (sendes direkte) | Elevator AS |
| ⇒ Varmepumpe | Eptec AS |
| ⇒ Ventilasjon | Total Klima og VVS AS |

På grunn av at Storm Klima AS gikk konkurs i byggeperioden har firmaet Total Klima og VVS AS blitt engasjert som utførende. Som det fremkommer av kontrollerklæringen er det fortsatt Jon Løken som står ansvarlig.

Det bemerkes at det er noe avvik mellom formålsgrensene og at Fredrikstad kommune ved Teknisk Drift ikke overtar fortau utenfor bygg F . Samme arealer vil derfor bli liggende som fellesarealer i sameiet som også vil få ansvar for å drifte og vedlikeholde denne delen av fortau.

Det søkes i den anledning om dispensasjon fra reguleringsplanen hva angår formålsgrensen.

Det bemerkes også at vi på grunn av årstiden ikke har beplantningen ferdig og at dette forventes slutført i løpet av sommeren 2015.

Det foreligger 2 typer FDV – dokumentasjon for prosjektet. Den ene utgaven er beregnet for beboerne og blir utlevert ved overtagelse av leilighetene, mens den andre utgaven som omfatter fellesarealer og tekniske installasjoner blir overlevert styret i sameiet.

Viser for øvrig til tidligere samtale hvor vi opplyste om at overtagelsesforretninger vil skje fra mandag 4. mai 2015.

Innen overtagelse finner sted skal det søkes om utbetaling av husbanklån.

En forutsetning for utbetaling fra Husbanken er at det foreligger brukstillatelse.

Vi tør derfor anmode om at midlertidig brukstillatelse er oss i hende senest 24.april 2015.

Vennligst ta kontakt dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon.

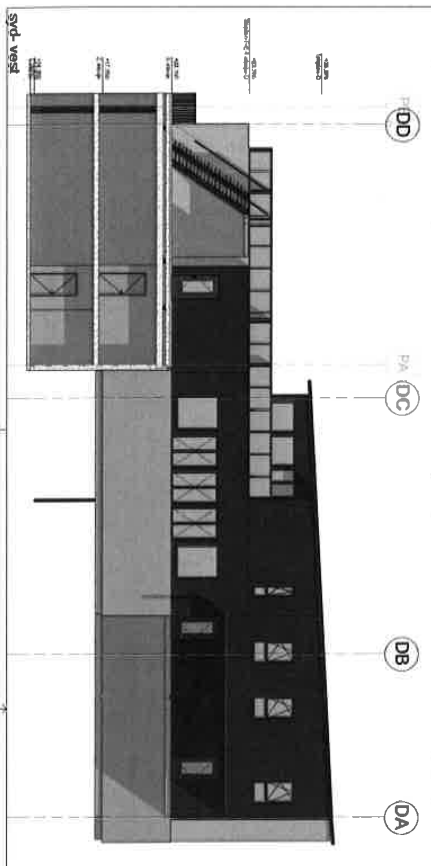
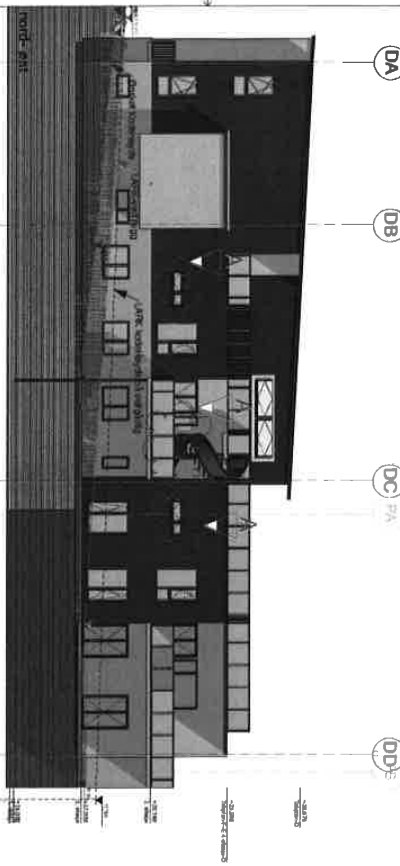
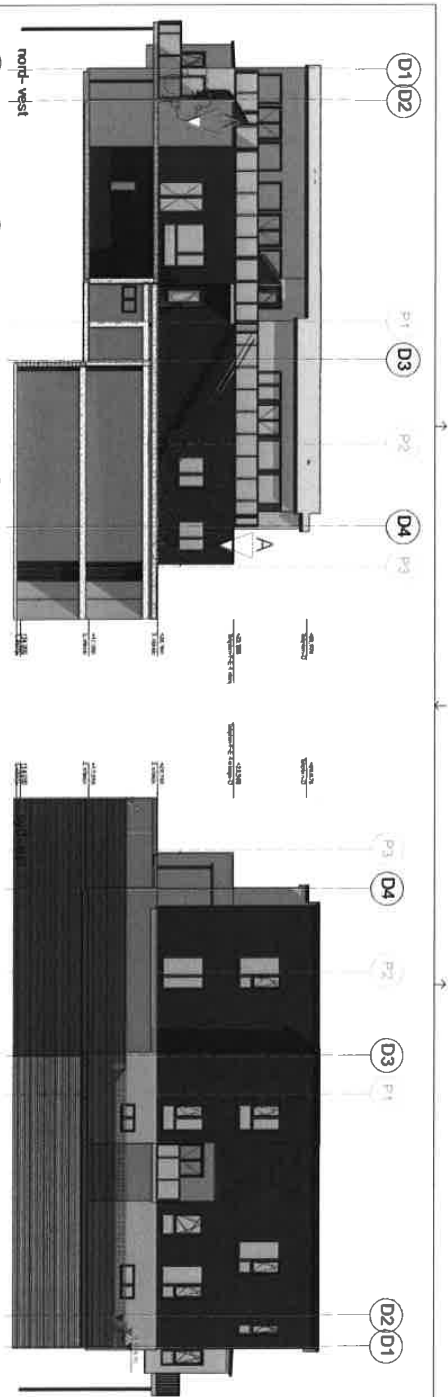
Med vennlig hilsen
for Kniplefjellet Eiendom AS



Trond Amundsen
Daglig leder

Vedlegg





№	Наименование	Единица измерения	Количество	Значение
1	Пол	кв. м	20,26	4,5
2	Пол	кв. м	20,26	4,5
3	Пол	кв. м	20,26	4,5
4	Пол	кв. м	20,26	4,5
5	Пол	кв. м	20,26	4,5
6	Пол	кв. м	20,26	4,5
7	Пол	кв. м	20,26	4,5
8	Пол	кв. м	20,26	4,5
9	Пол	кв. м	20,26	4,5
10	Пол	кв. м	20,26	4,5

Фасад 1:100 **A-46-103**
БЫГГ D

Arbejdstegning - Yttervegger -
kjelligestillevegger

Knipiellet Eiendom AS

Hersleth Entreprenør AS

61086 Treskjæråsen

Kildning med merke RØD-ÅKE SIKKERT



LINK ARKITEKTUR
 Nøstveitgata 31
 0258 Oslo
 Tlf: +47 22 00 10 00
 E: info@link.no

Fasader 1:100
BYGG D

A-46-1100-1123 Tegnet: dm Godkj.:
 Dato: 02.08.2014 Korr.: tk Arkiv.: K

Sjef: **A-46-103**

BYGG D-F



Fasade mot syd/vest



Fasade mot nord/vest

Fasader
Fasader mot syd/vest nord/vest

LINK ARKITEKTUR

TEAM FREDRIKSTAD, STORGATE 35, 1607 FR.STAD

LANGØYA, KRÅKERØY

Tegn.nr
A.A40-02

Mål: 1:200 Dato: 27.08.12 Tegn.: pcg Konf.: FR Godkj.: FR Ansv.: TRK Rev. dato:

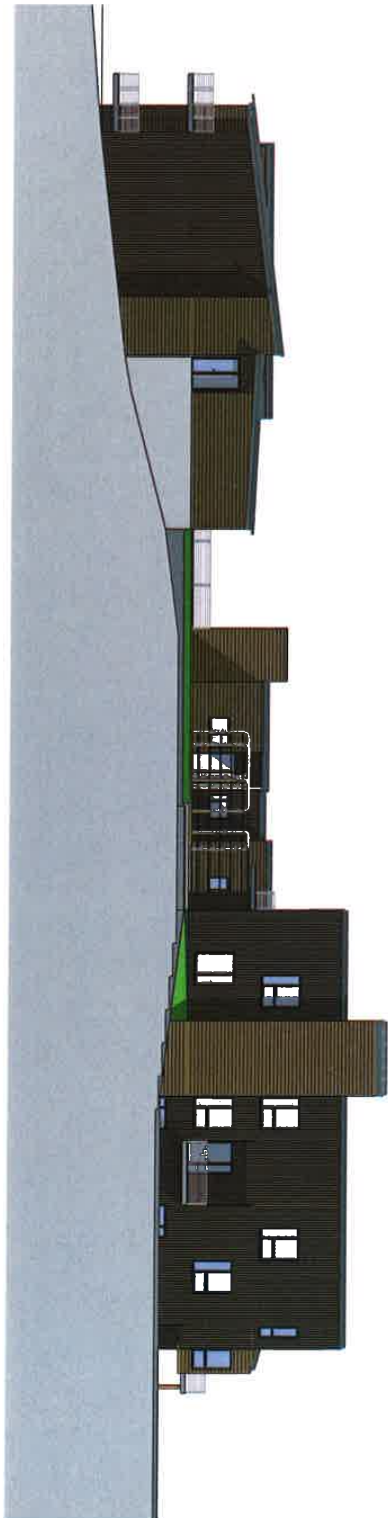
Indeks

BYGG D-F

Fasade mot nord/øst



Fasade mot syd/øst



Fasader Fasader mot nord/øst syd/øst Bygg D-F

LINK ARKITEKTUR

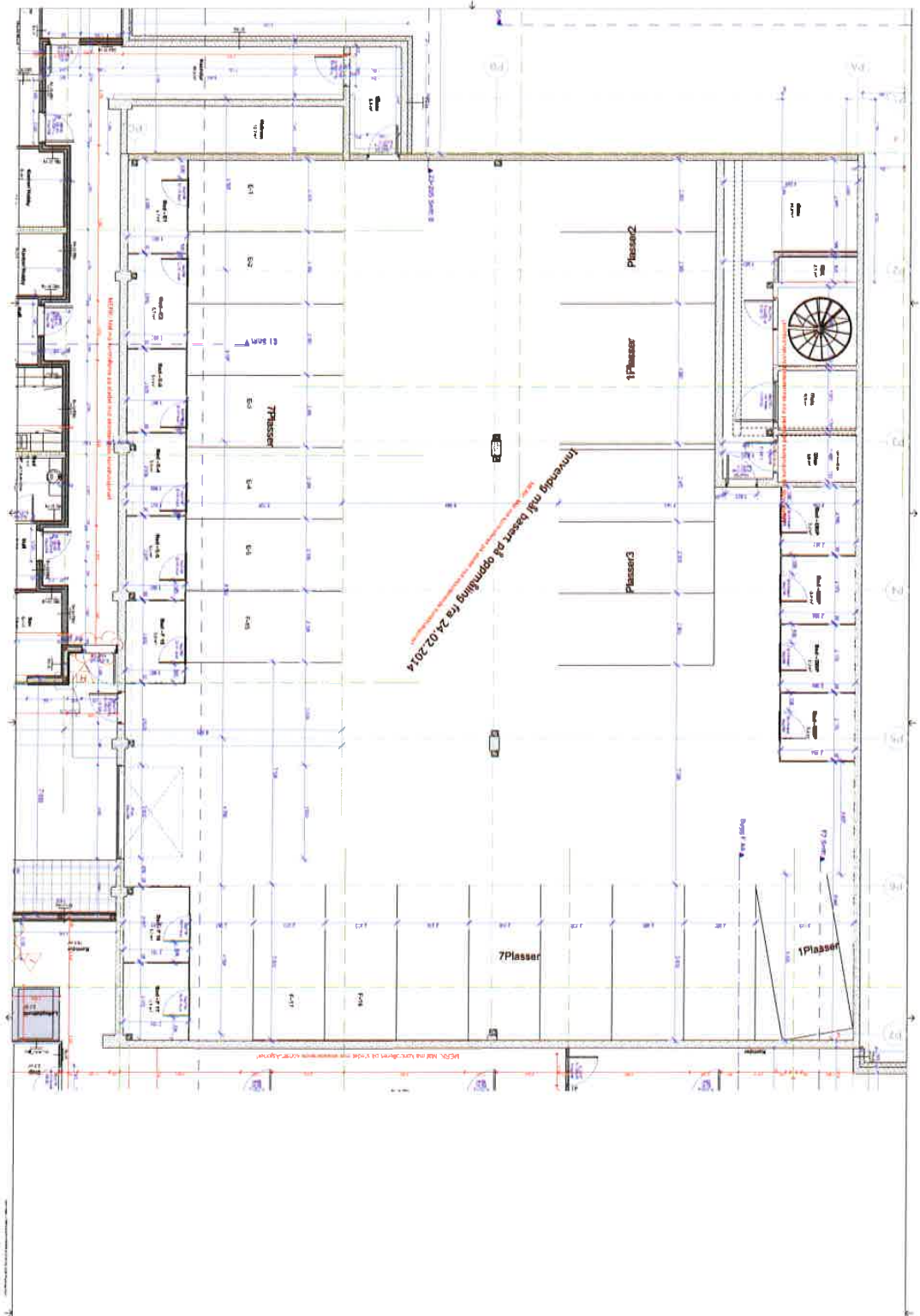
TEAM FREDRIKSTAD, STORGATE 35, 1607 FR. STAD

LANGØYA, KRÅKERØY

Tegn.nr
A.A40-01

Mål: 1:200 Date: 270812 Tegn.: pcg Konf.: TK Godk.: TK Ansv.: TRK Rev.dato:

Indeks



Innevendig del basert på oppmåling fra 24.02.2014

Planer 1:50
1. etasje bygges p

LINK ARKITEKTUR
Tvedestrand, 4710
Postboks 100, 4710 Tvedestrand
Telefon: +47 37 00 00 00
E-post: link@linkarkitektur.no

Planer 1:50
1. etasje bygges p

Oppdragsnr.: 153/14
Oppdragsnavn: A23-101

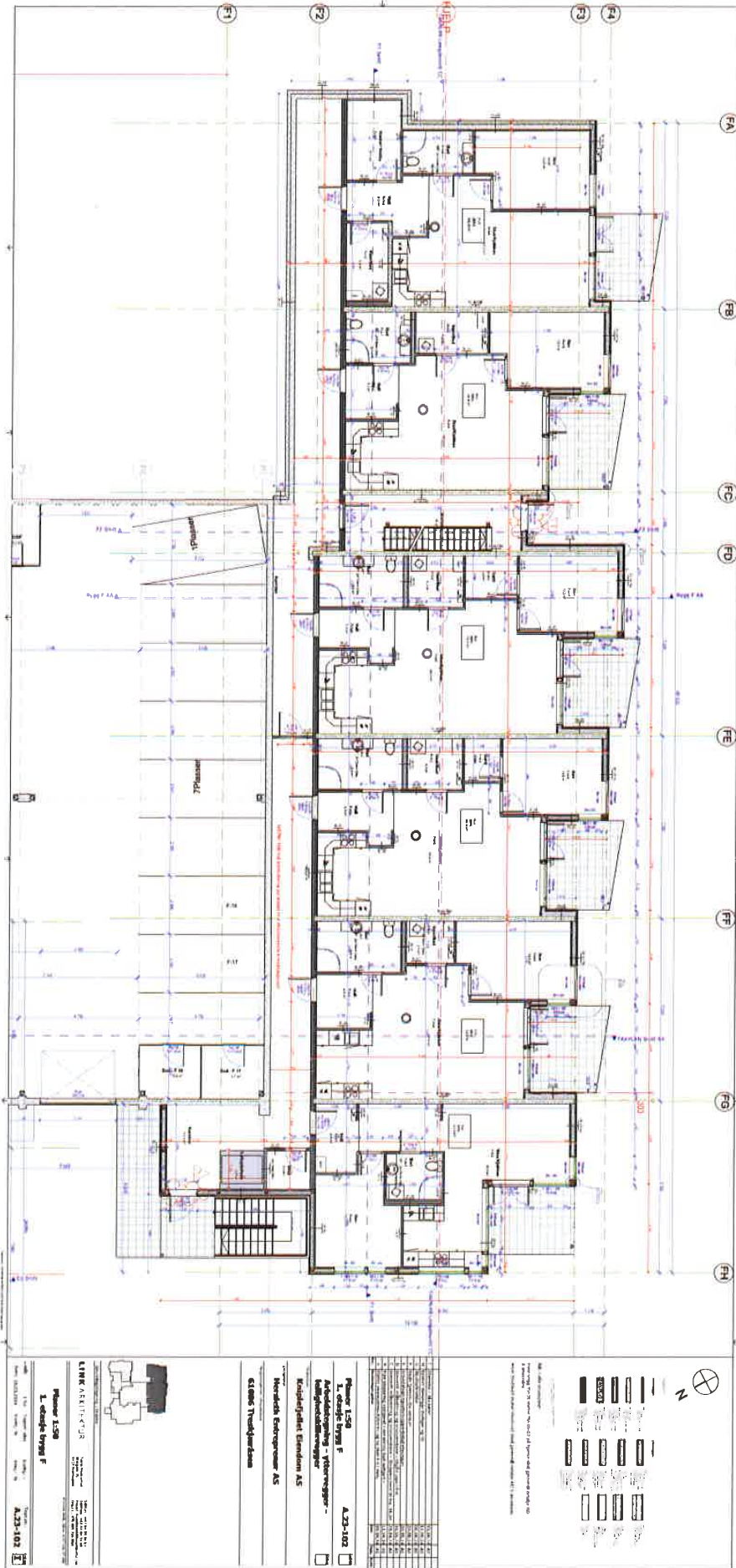
Planer 1:50
A23-101

Arkitekttegning - Yttervegger -
Kjellingskalkvegger

Kontraktstadiet: Ettersom AS

Hersbach Entreprenør AS

61006 Tvedestrand



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

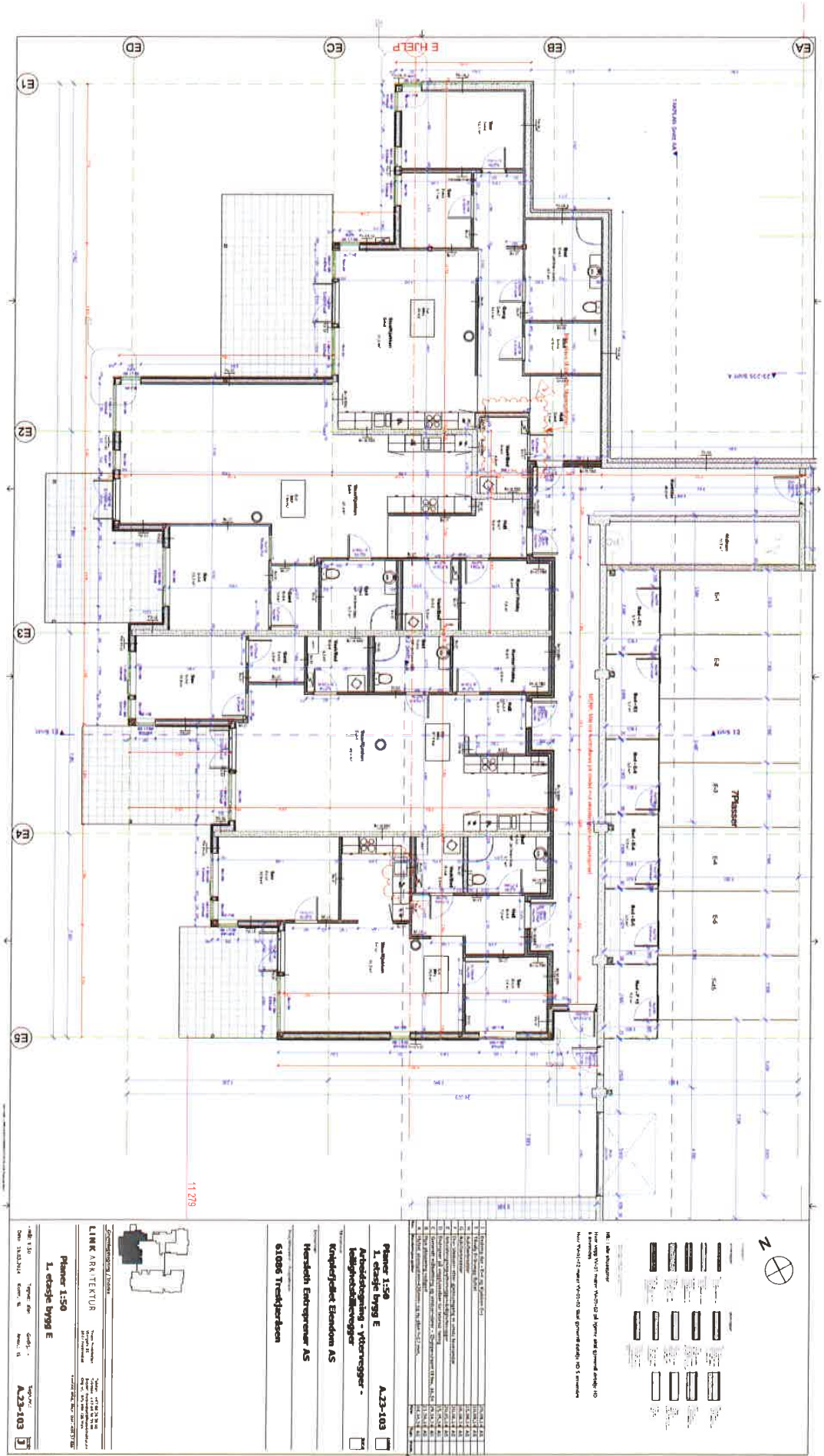
1. etasje
 2. etasje
 3. etasje
 4. etasje
 5. etasje
 6. etasje
 7. etasje
 8. etasje
 9. etasje
 10. etasje
 11. etasje
 12. etasje
 13. etasje
 14. etasje
 15. etasje
 16. etasje
 17. etasje
 18. etasje
 19. etasje
 20. etasje
 21. etasje
 22. etasje
 23. etasje
 24. etasje
 25. etasje
 26. etasje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

Etasje	Plan	Area	Volume
1. etasje	1. etasje	1000	1000
2. etasje	2. etasje	1000	1000
3. etasje	3. etasje	1000	1000
4. etasje	4. etasje	1000	1000
5. etasje	5. etasje	1000	1000
6. etasje	6. etasje	1000	1000
7. etasje	7. etasje	1000	1000
8. etasje	8. etasje	1000	1000
9. etasje	9. etasje	1000	1000
10. etasje	10. etasje	1000	1000
11. etasje	11. etasje	1000	1000
12. etasje	12. etasje	1000	1000
13. etasje	13. etasje	1000	1000
14. etasje	14. etasje	1000	1000
15. etasje	15. etasje	1000	1000
16. etasje	16. etasje	1000	1000
17. etasje	17. etasje	1000	1000
18. etasje	18. etasje	1000	1000
19. etasje	19. etasje	1000	1000
20. etasje	20. etasje	1000	1000
21. etasje	21. etasje	1000	1000
22. etasje	22. etasje	1000	1000
23. etasje	23. etasje	1000	1000
24. etasje	24. etasje	1000	1000
25. etasje	25. etasje	1000	1000
26. etasje	26. etasje	1000	1000
27. etasje	27. etasje	1000	1000
28. etasje	28. etasje	1000	1000
29. etasje	29. etasje	1000	1000
30. etasje	30. etasje	1000	1000
31. etasje	31. etasje	1000	1000
32. etasje	32. etasje	1000	1000
33. etasje	33. etasje	1000	1000
34. etasje	34. etasje	1000	1000
35. etasje	35. etasje	1000	1000
36. etasje	36. etasje	1000	1000
37. etasje	37. etasje	1000	1000
38. etasje	38. etasje	1000	1000
39. etasje	39. etasje	1000	1000
40. etasje	40. etasje	1000	1000
41. etasje	41. etasje	1000	1000
42. etasje	42. etasje	1000	1000
43. etasje	43. etasje	1000	1000
44. etasje	44. etasje	1000	1000
45. etasje	45. etasje	1000	1000
46. etasje	46. etasje	1000	1000
47. etasje	47. etasje	1000	1000
48. etasje	48. etasje	1000	1000
49. etasje	49. etasje	1000	1000
50. etasje	50. etasje	1000	1000
51. etasje	51. etasje	1000	1000
52. etasje	52. etasje	1000	1000
53. etasje	53. etasje	1000	1000
54. etasje	54. etasje	1000	1000
55. etasje	55. etasje	1000	1000
56. etasje	56. etasje	1000	1000
57. etasje	57. etasje	1000	1000
58. etasje	58. etasje	1000	1000
59. etasje	59. etasje	1000	1000
60. etasje	60. etasje	1000	1000
61. etasje	61. etasje	1000	1000
62. etasje	62. etasje	1000	1000
63. etasje	63. etasje	1000	1000
64. etasje	64. etasje	1000	1000
65. etasje	65. etasje	1000	1000
66. etasje	66. etasje	1000	1000
67. etasje	67. etasje	1000	1000
68. etasje	68. etasje	1000	1000
69. etasje	69. etasje	1000	1000
70. etasje	70. etasje	1000	1000
71. etasje	71. etasje	1000	1000
72. etasje	72. etasje	1000	1000
73. etasje	73. etasje	1000	1000
74. etasje	74. etasje	1000	1000
75. etasje	75. etasje	1000	1000
76. etasje	76. etasje	1000	1000
77. etasje	77. etasje	1000	1000
78. etasje	78. etasje	1000	1000
79. etasje	79. etasje	1000	1000
80. etasje	80. etasje	1000	1000
81. etasje	81. etasje	1000	1000
82. etasje	82. etasje	1000	1000
83. etasje	83. etasje	1000	1000
84. etasje	84. etasje	1000	1000
85. etasje	85. etasje	1000	1000
86. etasje	86. etasje	1000	1000
87. etasje	87. etasje	1000	1000
88. etasje	88. etasje	1000	1000
89. etasje	89. etasje	1000	1000
90. etasje	90. etasje	1000	1000
91. etasje	91. etasje	1000	1000
92. etasje	92. etasje	1000	1000
93. etasje	93. etasje	1000	1000
94. etasje	94. etasje	1000	1000
95. etasje	95. etasje	1000	1000
96. etasje	96. etasje	1000	1000
97. etasje	97. etasje	1000	1000
98. etasje	98. etasje	1000	1000
99. etasje	99. etasje	1000	1000
100. etasje	100. etasje	1000	1000

Planer 1:50
 Arkitekt: [Firma]
 Prosjekt: [Prosjekt]
 Dato: [Dato]

LINK AS
 [Adresse]
 [Telefon]
 [E-post]

Planer 1:50
 1. etasje
 A-23-102



16. Løst Arkitektur

Plan: 1:50
 Tegnet af: [Name]
 Dato: 14.03.2014

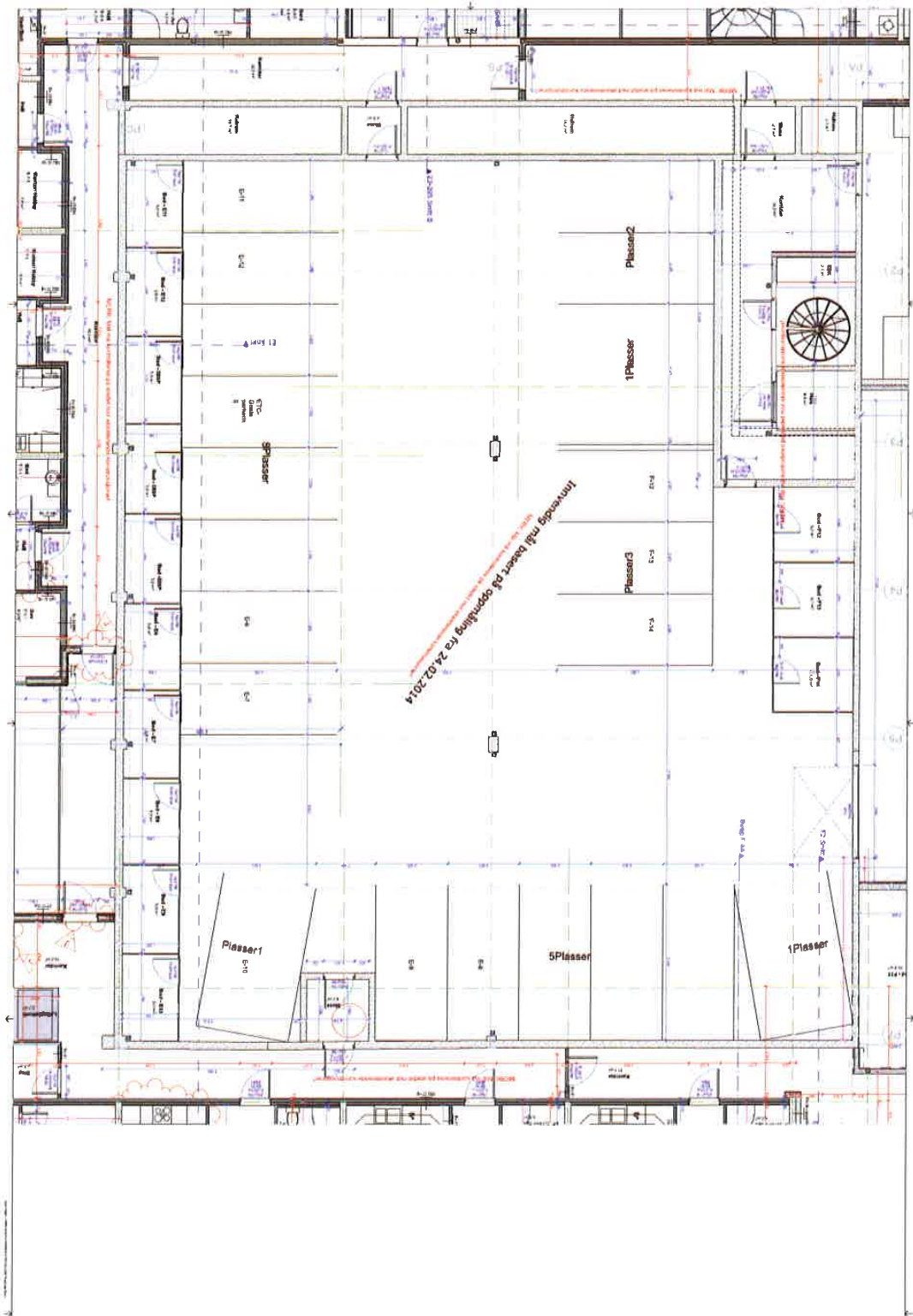
16.1	16.1.1	16.1.1.1	16.1.1.2	16.1.1.3	16.1.1.4	16.1.1.5	16.1.1.6	16.1.1.7	16.1.1.8	16.1.1.9	16.1.1.10	16.1.1.11	16.1.1.12	16.1.1.13	16.1.1.14	16.1.1.15	16.1.1.16	16.1.1.17	16.1.1.18	16.1.1.19	16.1.1.20	16.1.1.21	16.1.1.22	16.1.1.23	16.1.1.24	16.1.1.25	16.1.1.26	16.1.1.27	16.1.1.28	16.1.1.29	16.1.1.30	16.1.1.31	16.1.1.32	16.1.1.33	16.1.1.34	16.1.1.35	16.1.1.36	16.1.1.37	16.1.1.38	16.1.1.39	16.1.1.40	16.1.1.41	16.1.1.42	16.1.1.43	16.1.1.44	16.1.1.45	16.1.1.46	16.1.1.47	16.1.1.48	16.1.1.49	16.1.1.50	16.1.1.51	16.1.1.52	16.1.1.53	16.1.1.54	16.1.1.55	16.1.1.56	16.1.1.57	16.1.1.58	16.1.1.59	16.1.1.60	16.1.1.61	16.1.1.62	16.1.1.63	16.1.1.64	16.1.1.65	16.1.1.66	16.1.1.67	16.1.1.68	16.1.1.69	16.1.1.70	16.1.1.71	16.1.1.72	16.1.1.73	16.1.1.74	16.1.1.75	16.1.1.76	16.1.1.77	16.1.1.78	16.1.1.79	16.1.1.80	16.1.1.81	16.1.1.82	16.1.1.83	16.1.1.84	16.1.1.85	16.1.1.86	16.1.1.87	16.1.1.88	16.1.1.89	16.1.1.90	16.1.1.91	16.1.1.92	16.1.1.93	16.1.1.94	16.1.1.95	16.1.1.96	16.1.1.97	16.1.1.98	16.1.1.99	16.1.1.100
------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Planer 1:50
 1. etage bygn E
 Arkitekttegning - Yttervægge -
 Indvendingsvægge
 Kvalitetsplan Etendom AS
 Hoveden Entreprenør AS
 61006 Trekkløbet

A.23-103



LINK ARKITEKTUR
 1. etage bygn E
 Planer 1:50
 Dato: 14.03.2014



Planer 1:50
2. etasje bygn p

LIN K ARK I T E K T U R

2. etasje bygn p

A.23-201

61006 Trekkjærstuen

Horsdahl Entreprenør AS

Kjøpeligshet Eieendom AS

Arbeidsoppgave - Yttervegger -
leilighetsdelvegger

A.23-201

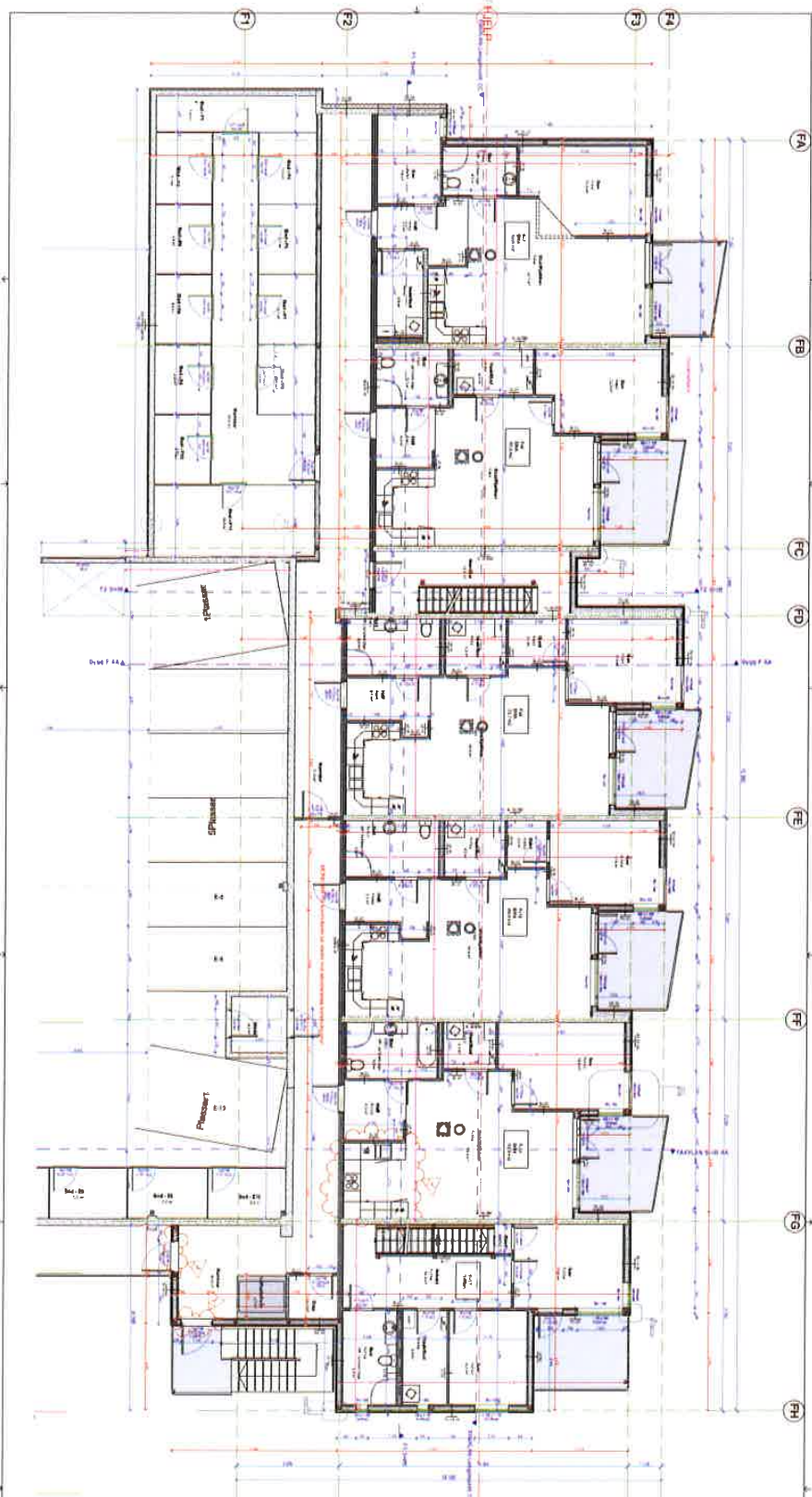
Planer 1:50

2. etasje bygn p

L I N K A R K I T E K T U R

2. etasje bygn p

A.23-201



- 100
- 200
- 300
- 400
- 500
- 600
- 700
- 800
- 900
- 1000
- 1100
- 1200
- 1300
- 1400
- 1500
- 1600
- 1700
- 1800
- 1900
- 2000
- 2100
- 2200
- 2300
- 2400
- 2500
- 2600
- 2700
- 2800
- 2900
- 3000
- 3100
- 3200
- 3300
- 3400
- 3500
- 3600
- 3700
- 3800
- 3900
- 4000
- 4100
- 4200
- 4300
- 4400
- 4500
- 4600
- 4700
- 4800
- 4900
- 5000

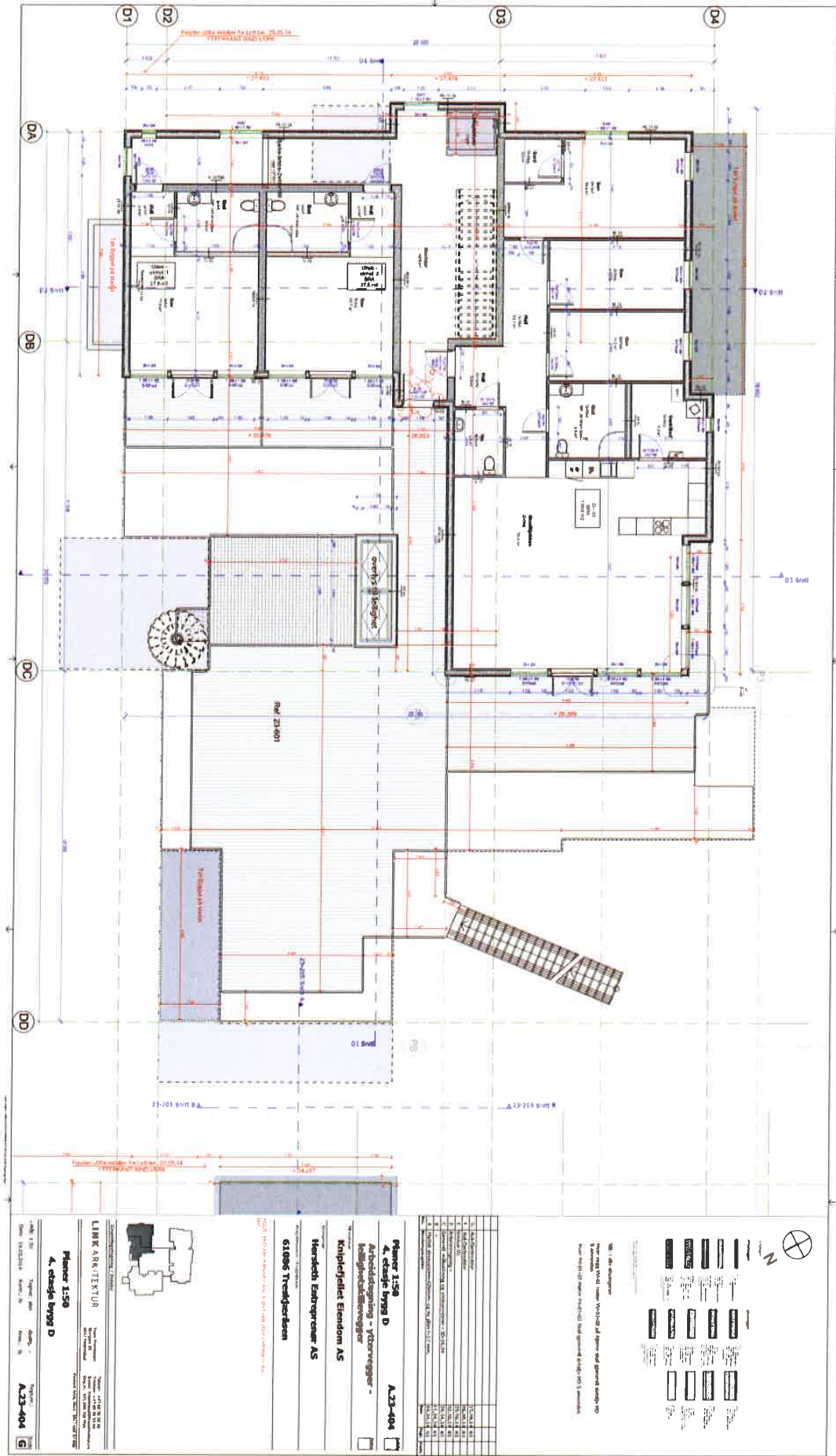
1:100
 1:200
 1:500
 1:1000
 1:2000
 1:5000
 1:10000

Item	Quantity	Unit	Value
1	1	m ²	100
2	1	m ²	200
3	1	m ²	300
4	1	m ²	400
5	1	m ²	500
6	1	m ²	600
7	1	m ²	700
8	1	m ²	800
9	1	m ²	900
10	1	m ²	1000
11	1	m ²	1100
12	1	m ²	1200
13	1	m ²	1300
14	1	m ²	1400
15	1	m ²	1500
16	1	m ²	1600
17	1	m ²	1700
18	1	m ²	1800
19	1	m ²	1900
20	1	m ²	2000
21	1	m ²	2100
22	1	m ²	2200
23	1	m ²	2300
24	1	m ²	2400
25	1	m ²	2500
26	1	m ²	2600
27	1	m ²	2700
28	1	m ²	2800
29	1	m ²	2900
30	1	m ²	3000
31	1	m ²	3100
32	1	m ²	3200
33	1	m ²	3300
34	1	m ²	3400
35	1	m ²	3500
36	1	m ²	3600
37	1	m ²	3700
38	1	m ²	3800
39	1	m ²	3900
40	1	m ²	4000
41	1	m ²	4100
42	1	m ²	4200
43	1	m ²	4300
44	1	m ²	4400
45	1	m ²	4500
46	1	m ²	4600
47	1	m ²	4700
48	1	m ²	4800
49	1	m ²	4900
50	1	m ²	5000

Planer 1:50
 A.23-302
 A.23-303
 A.23-304
 A.23-305
 A.23-306
 A.23-307
 A.23-308
 A.23-309
 A.23-310
 A.23-311
 A.23-312
 A.23-313
 A.23-314
 A.23-315
 A.23-316
 A.23-317
 A.23-318
 A.23-319
 A.23-320
 A.23-321
 A.23-322
 A.23-323
 A.23-324
 A.23-325
 A.23-326
 A.23-327
 A.23-328
 A.23-329
 A.23-330
 A.23-331
 A.23-332
 A.23-333
 A.23-334
 A.23-335
 A.23-336
 A.23-337
 A.23-338
 A.23-339
 A.23-340
 A.23-341
 A.23-342
 A.23-343
 A.23-344
 A.23-345
 A.23-346
 A.23-347
 A.23-348
 A.23-349
 A.23-350
 A.23-351
 A.23-352
 A.23-353
 A.23-354
 A.23-355
 A.23-356
 A.23-357
 A.23-358
 A.23-359
 A.23-360
 A.23-361
 A.23-362
 A.23-363
 A.23-364
 A.23-365
 A.23-366
 A.23-367
 A.23-368
 A.23-369
 A.23-370
 A.23-371
 A.23-372
 A.23-373
 A.23-374
 A.23-375
 A.23-376
 A.23-377
 A.23-378
 A.23-379
 A.23-380
 A.23-381
 A.23-382
 A.23-383
 A.23-384
 A.23-385
 A.23-386
 A.23-387
 A.23-388
 A.23-389
 A.23-390
 A.23-391
 A.23-392
 A.23-393
 A.23-394
 A.23-395
 A.23-396
 A.23-397
 A.23-398
 A.23-399
 A.23-400
 A.23-401
 A.23-402
 A.23-403
 A.23-404
 A.23-405
 A.23-406
 A.23-407
 A.23-408
 A.23-409
 A.23-410
 A.23-411
 A.23-412
 A.23-413
 A.23-414
 A.23-415
 A.23-416
 A.23-417
 A.23-418
 A.23-419
 A.23-420
 A.23-421
 A.23-422
 A.23-423
 A.23-424
 A.23-425
 A.23-426
 A.23-427
 A.23-428
 A.23-429
 A.23-430
 A.23-431
 A.23-432
 A.23-433
 A.23-434
 A.23-435
 A.23-436
 A.23-437
 A.23-438
 A.23-439
 A.23-440
 A.23-441
 A.23-442
 A.23-443
 A.23-444
 A.23-445
 A.23-446
 A.23-447
 A.23-448
 A.23-449
 A.23-450
 A.23-451
 A.23-452
 A.23-453
 A.23-454
 A.23-455
 A.23-456
 A.23-457
 A.23-458
 A.23-459
 A.23-460
 A.23-461
 A.23-462
 A.23-463
 A.23-464
 A.23-465
 A.23-466
 A.23-467
 A.23-468
 A.23-469
 A.23-470
 A.23-471
 A.23-472
 A.23-473
 A.23-474
 A.23-475
 A.23-476
 A.23-477
 A.23-478
 A.23-479
 A.23-480
 A.23-481
 A.23-482
 A.23-483
 A.23-484
 A.23-485
 A.23-486
 A.23-487
 A.23-488
 A.23-489
 A.23-490
 A.23-491
 A.23-492
 A.23-493
 A.23-494
 A.23-495
 A.23-496
 A.23-497
 A.23-498
 A.23-499
 A.23-500

Planer 1:50
 A.23-302
 A.23-303
 A.23-304
 A.23-305
 A.23-306
 A.23-307
 A.23-308
 A.23-309
 A.23-310
 A.23-311
 A.23-312
 A.23-313
 A.23-314
 A.23-315
 A.23-316
 A.23-317
 A.23-318
 A.23-319
 A.23-320
 A.23-321
 A.23-322
 A.23-323
 A.23-324
 A.23-325
 A.23-326
 A.23-327
 A.23-328
 A.23-329
 A.23-330
 A.23-331
 A.23-332
 A.23-333
 A.23-334
 A.23-335
 A.23-336
 A.23-337
 A.23-338
 A.23-339
 A.23-340
 A.23-341
 A.23-342
 A.23-343
 A.23-344
 A.23-345
 A.23-346
 A.23-347
 A.23-348
 A.23-349
 A.23-350
 A.23-351
 A.23-352
 A.23-353
 A.23-354
 A.23-355
 A.23-356
 A.23-357
 A.23-358
 A.23-359
 A.23-360
 A.23-361
 A.23-362
 A.23-363
 A.23-364
 A.23-365
 A.23-366
 A.23-367
 A.23-368
 A.23-369
 A.23-370
 A.23-371
 A.23-372
 A.23-373
 A.23-374
 A.23-375
 A.23-376
 A.23-377
 A.23-378
 A.23-379
 A.23-380
 A.23-381
 A.23-382
 A.23-383
 A.23-384
 A.23-385
 A.23-386
 A.23-387
 A.23-388
 A.23-389
 A.23-390
 A.23-391
 A.23-392
 A.23-393
 A.23-394
 A.23-395
 A.23-396
 A.23-397
 A.23-398
 A.23-399
 A.23-400
 A.23-401
 A.23-402
 A.23-403
 A.23-404
 A.23-405
 A.23-406
 A.23-407
 A.23-408
 A.23-409
 A.23-410
 A.23-411
 A.23-412
 A.23-413
 A.23-414
 A.23-415
 A.23-416
 A.23-417
 A.23-418
 A.23-419
 A.23-420
 A.23-421
 A.23-422
 A.23-423
 A.23-424
 A.23-425
 A.23-426
 A.23-427
 A.23-428
 A.23-429
 A.23-430
 A.23-431
 A.23-432
 A.23-433
 A.23-434
 A.23-435
 A.23-436
 A.23-437
 A.23-438
 A.23-439
 A.23-440
 A.23-441
 A.23-442
 A.23-443
 A.23-444
 A.23-445
 A.23-446
 A.23-447
 A.23-448
 A.23-449
 A.23-450
 A.23-451
 A.23-452
 A.23-453
 A.23-454
 A.23-455
 A.23-456
 A.23-457
 A.23-458
 A.23-459
 A.23-460
 A.23-461
 A.23-462
 A.23-463
 A.23-464
 A.23-465
 A.23-466
 A.23-467
 A.23-468
 A.23-469
 A.23-470
 A.23-471
 A.23-472
 A.23-473
 A.23-474
 A.23-475
 A.23-476
 A.23-477
 A.23-478
 A.23-479
 A.23-480
 A.23-481
 A.23-482
 A.23-483
 A.23-484
 A.23-485
 A.23-486
 A.23-487
 A.23-488
 A.23-489
 A.23-490
 A.23-491
 A.23-492
 A.23-493
 A.23-494
 A.23-495
 A.23-496
 A.23-497
 A.23-498
 A.23-499
 A.23-500

LINK ASKIF & KUN
 Planer 1:50
 Z. etasje bygnit f
 A.23-302
 A.23-303



Kvalitetssystem for Leif Grimsrud A/S
Del C RUTINER, SJEKKLISTER OG HMS

Sjekkliste -Protokoll- Ferdigbefaring

SC.35

SJEKKLISTE - Protokoll - Ferdigbefaring: Deløsttagelse av VA fra Leif Grimsrud AS til Fredrikstad kommune iht utbygning og anleggsoverlevert

Foreløpig

Byggeplass: Langgata Vest

Sluttbefaring

Dato: 17/2-2015

Tilstede: Anleggsleder: Trond Aadahl
Prosjektleder: Jan Rønne Grimsrud
Andre: Hansfinn Hansen, Trond Amundsen, Stein Larsen, Tor Qvind Andersen

Frist for eventuelle mangler: 6-3-2015, Mangler utført: _____

1.0 Dokumentasjon.

- 1.1 Sjekkliste utfylt iht. kontrollplan.
- 1.2 Kontrollerklæring sendt.
- 1.3 Overlevering ifra ~~til~~ leverandør foretatt.
- 1.4 Er anleggsleder og prosjektleder enig i at overlevering kan foretas.

	Ja	Nei
1.1	X	
1.2		X
1.3	X	
1.4	X	

2.0 Utførelse

- 2.1 Helhetsinntrykk av ferdig anlegg:

Inspeksjon av kummer gir et godt inntrykk
Kvaliteten per m iht kommunens krav overlevert.

- 2.2 Mangler som må utbedres:

Kumgruppe 5 - kappe utigerer på OV og SP.
Kumgruppe 2 - kappe utigerer på OV.
Kumgruppe 4 bytte plastlekk. OV.
spille brennventil i U2 og U7.

17-02-15

Trond Aadahl,

Trond Amundsen

Asle M. Berg

Rev.nr.: 10
Dato: 30.09.12

Utarbeidet av: Astrid Kymningsrud/ Jan-Rune Nilsen
Kontroll: Torkel Grimsrud / Godkjent: Asle M. Berg

PROTOKOLL

Overtagelsesforretning for kontraktarbeidet:

Byggherre: Leif Grimsrud AS

Entreprenør: Grundfos Pumper AS

Har avholdt overtagelsesforretning vedrørende: levering av KP 821 Treskjæråsen.

.....

I henhold til

TEKNISK BESKRIVELSE AV AVLØPSPUMPESTASJON. KP 821 Treskjæråsen Gjelder fra 24.01.2013 til 24.01.2014

.....

Basert på kontraktsbestemmelser etter NS 3430 og overtagelsesprosedyrer etter NS 3434

Er innkallelsen og avtalen om overtagelsesforretningen i henhold til kontrakten? ...Ja.....

Partene og deres representanter:

Følgende var til stede:

Byggherren: Trond Aadal.

Representanter fra Fredrikstad kommune: Per Arne Thoresen, Gunnstein Eilertsen og Petter Enghaug.

Entreprenøren: Alexander Skovly.....

Fremlagt dokumentasjon i henhold til kontrakt: Overlevert på forhånd og gjennomgått av Fredrikstad kommune.

Dokumenttype	Data/Referanse	Gjelder/Fagområde
FDV dokumentasjon 3 permer	09.01.2015	For hele leveransen

Dokumentasjonen er vedlagt som bilag.

Manglende dokumentasjon er oppført på mangelliste.

Kvalitetshåndbok: RD 4.4.4

Særlige bestemmelser vedrørende plikter mv. som en part pålegges ved overtagelsen:

.....
.....
.....

Eventuelle protokollmerknader fra byggherren:

.....
.....
.....

Eventuelle protokollmerknader fra entreprenøren:

.....
.....
.....

Undertegnelse:

Dette dokumentet med beskrevne og vedlagte dokumentasjoner er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt sett.

Protokollen er undertegnet av de parter som er tilsted. Det forutsettes at disse har tilstrekkelige fullmakter.

Fredrikstad den 17.02.2015.....

sted

dato for overtagelsesforretningen

Kontraksarbeidet i henhold til kontrakt

datert 29.08.2013..... mellom Leif Grimsrud

og Grundfos Pumper AS..... er pr dato ...17.02.2015.....kl ...09:45.....

dato og klokkeslett for overtagelsen

er herved overtatt av byggherren

.....

Byggherren Leif Grimsrud.....

Entreprenøren Grundfos Pumper AS.....

Vedlegg

SJEKKLISTE FOR DOKUMENTASJON

Vedlegg til overtagelsesprotokoll

Sjekkliste utferdiget i forbindelse med overtagelsesforretning av:

Byggherre: Leif Grimsrud overleverer til Fredrikstad kommune.....

Entreprenør: Grundfos pumper AS.....

Prosjektnavn: Leveranse av Pumpestasjon KP 821 Treskjæråsen.....

Nærmere beskrivelse og identifikasjon av kontraktsarbeidet:

Avtalefestet dokumentasjon for kontraktsarbeidet:

Forhold som skal sjekkes	Ikke avtalt	Avtalt				
		Dokumentert		Ref.	Frist dato	Merknad
		Ja	Nei			
FDV dokumentasjon		X				
SUMP		X				
Overbygg		X				
Røropplegg		X				
Ventiler		X				
Automasjon		X				
El. installasjon		X				

MANGELLISTE

Vedlegg til overtagelsesprotokoll

Mangelsliste utferdiget i forbindelse med overtagelsesforretning av: 17.02.2015 Notater fra overtagelsesbefaring er ført inn i dette dokument.....

Byggherre: Leif Grimsrud AS.....

Entreprenør: Grundfos Pumper AS.....

Prosjektnavn: KP 821 Treskjæråsen.....

Nærmere beskrivelse og identifikasjon av kontraktsarbeidet: Leveranse av Pumpestasjon KP 821 Treskjæråsen

Registrerte mangler:

Mangel	Omfang/ beløp	Frist for utbedring	Utsjekking/ kvittering
Det er benyttet 10mm nylonslange for spyling/rengjøring av ventilhus på innløpsventil. Fredrikstad kommune mener dette er en mangel: I Fredrikstad kommune sin standard er det beskrevet følgende: 09.419 Alle slanger til styring av ventiler skal være av type nylonslanger. 9 x 12mm transparent.	Ingen mangel.	Innen utgangen av mars 2015	20.4.15 I.O.d.U
Fredrikstad kommune ønsker at lekkasjevann fra overtrykksventil på varmtvannsbereder skal føres helt ned til sluk. Dette pga sikkerhet under arbeid i kulvert.		Innen utgangen av mars 2015?	20.4.15 I.O.d.U
Det etableres ei avlastningsplate over pumpeump med flytende lokk og ramme. plate er beskrevet i spesifikasjon. Hals på Sump må kappes til i riktig høyde. Krokoppheng i sump justeres slik at kabler kan nås fra bakkenivå.trekkerør fra sumpvegg trekkes opp i hals. Utføres i samarbeid mellom Leif Grimsrud/ Grundfos.	Utføres ved arbeider med avlastningsplate og nedkapping av hals på sump.		

Partenes underskrift:



 17.02.2015

 I.O.d.U

 for entreprenøren

 for byggherren

Trond Amundsen

Fra: Eng Oddbjørn <oden@fredrikstad.kommune.no>
Sendt: 17. april 2015 11:47
Til: Berg Trond
Kopi: Trond Amundsen (trond@kniplefjellet.no); Hodt Tom Arild
Emne: Treskjæreråsen

Hei.

Vi har gått igjennom de oversendte tegningene.

Fredrikstad kommune ved Teknisk drift godkjenner det foreliggende planforslag, tegning BE-02-D datert 14.02.2013 og revidert 16.04.2015 samt snitt tegning BE-05 datert 16.04.2015, rundkjøring.

Veianlegget kan tas over til drift og vedlikehold av Fredrikstad kommune.

På grunn av noe avvik fra reguleringsplanens formålsgrenser slik at ikke kommunal standard kan opparbeides overtar ikke Fredrikstad kommunefortauet ved rundkjøringen ved Måkekollen på Biobe området.

Det er også en forutsetning for overtagelse at høydeforskjellen mellom veibane i rundkjøringen og fortau ikke blir større enn det som er vist på snitt tegningen.

Vi kan bekrefte at tiltakshavers ønske om å asfalterevegen høsten 2015 aksepteres. Ønsket om utsettelse er knyttet til riving av eksisterende bygningsmasse som skal skje i august dette år. Siste frist for asfaltering settes til 15.09.2015.

Mvh

Oddbjørn Eng
Prosjektleder / Overingeniør

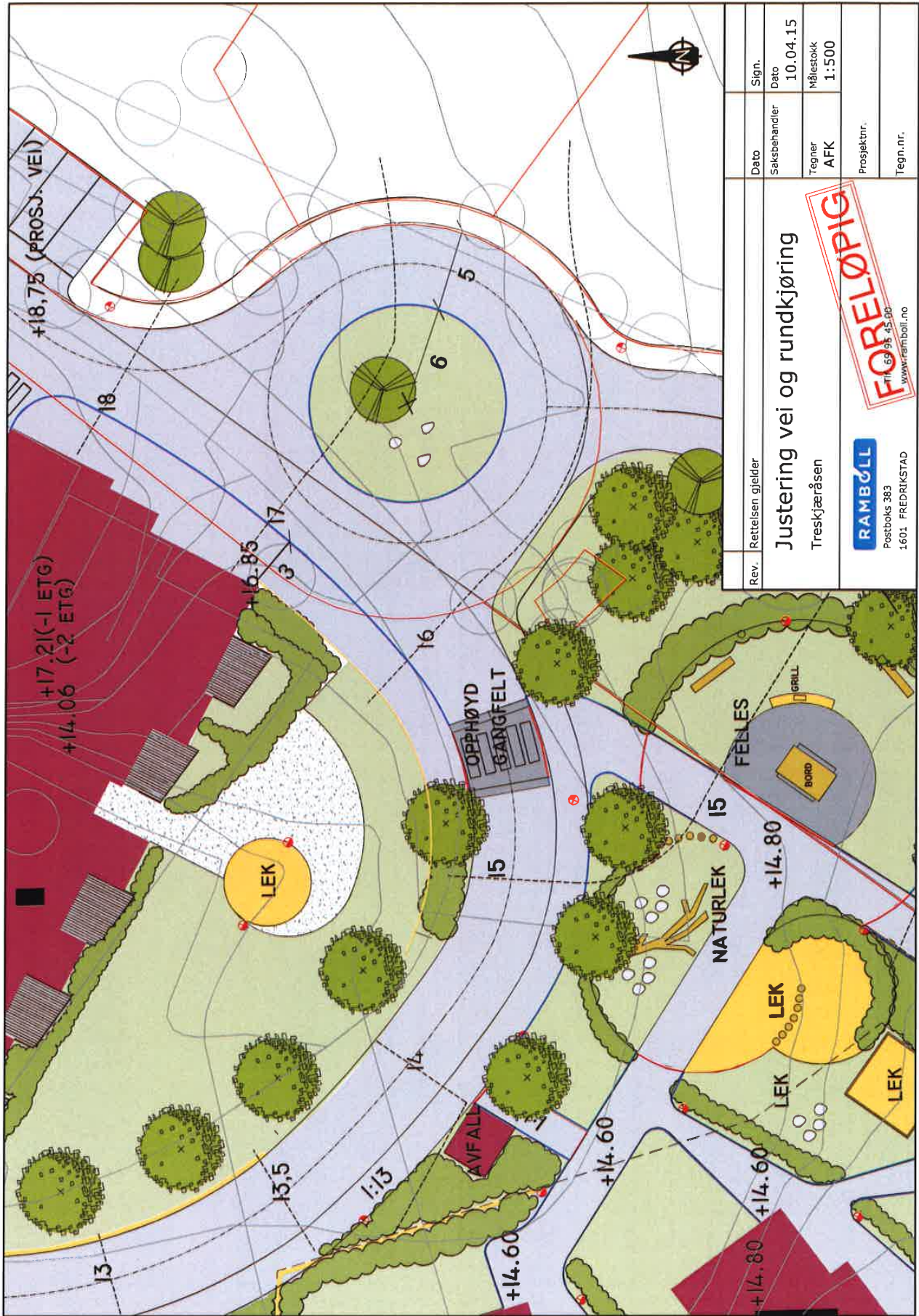
Fredrikstad Kommune

Prosjektadministrasjonen

Mall: oden@fredrikstad.kommune.no

Dir. tlf: 69 36 13 75

Mob : 95 04 01 10



Rev.	Retnelsen gjelder	Dato	Sign.
		Saksbehandler	Dato
		Tegner	Målestokk
		Prosjektnr.	Tegn.nr.

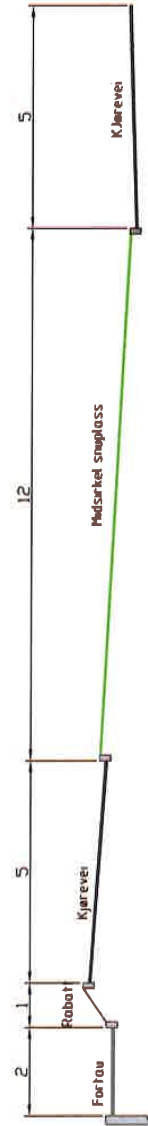
Justering vei og rundkjøring

Treskjærråsen

RAMBOLL
 Postboks 383
 1601 FREDRIKSTAD
 Tlf. 63 95 45 00
 www.ramboll.no

FORELØPIG

Snitt A-A ved snuplass



BLUFELT LANGDYVA VEBT		Tegning	018
VEIANLEGG		Skissert	018
HØRVEDD		Dato	14.04.2015
SNITT A-A VED SNUPPLASS		Bl. nr	1188
		Prosjekt nr	2013 007
		Tegning nr	BE-05
GRIMSRUD -en del av GGG Gruppen			

Trond Amundsen

Emne: VS: Trafikksikkerhets tiltak Langøyveien

Fra: Larsen Raymond Bredo [mailto:raymond.larsen@vegvesen.no]
Sendt: 9. januar 2015 14:00
Til: Trond Aadahl
Kopi: Andersen Gisle C Ørbæk; Hodt Tom Arild
Emne: SV: Trafikksikkerhets tiltak Langøyveien

Hei!

Jeg bekrefter at din beskrivelse er i henhold til det vi ble enige om på tlf tidligere i dag.

Benytt fareskilt nr 140 «Avstand til gangfelt» med underskilt «Opphøyde gangfelt 50-500 m» Avstanden 50-500 m settes under teksten Opphøyde gangfelt.

Med hilsen
Raymond Bredo Larsen

Seksjon: Plan og trafikk Østfold
Postadresse: Statens vegvesen Region øst, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER
Besøksadresse: Skoggata 19, MOSS
Telefon: +47 69243703 Mobil: +47 95253166 e-post/Lync:
raymond.larsen@vegvesen.no<mailto:raymond.larsen@vegvesen.no>
www.vegvesen.no<http://www.vegvesen.no> e-post: firmapost-ost@vegvesen.no<mailto:firmapost-ost@vegvesen.no>

Tenk miljø - spar papir. Trenger du å skrive ut denne e-posten?

Fra: Trond Aadahl [mailto:trond@leifgrimsrud.no]
Sendt: 9. januar 2015 13:53
Til: Larsen Raymond Bredo
Emne: Trafikksikkerhets tiltak Langøyveien

Hei Raymond,

Viser til tlf. samtale ang trafikksikkerhets tiltak i Langøyveien, der vi spurte om det var noen endringer i krav ang tiltak fra 2008 i utbygnings avtalen til Kniplefjellet eiendom.

Der det var krav om bredde utvidelse av veien og midt deler med trafikk øy, dette har bortfalt, og Statens vegvesen nå ønsker farts dempende tiltak med opphøyde gangfelt, med modifisert 40 hump.

Det skal merkes med skilt «oppøyd ganfelt» med underskilt 0-300 meter.

Jeg ønsker en bekreftelse på at dette er i henhold til SVV løsning.

Mvh
Trond Aadahl
Anleggsleder

Leif Grimsrud AS
Kontor +47 69 21 64 32

Risikovurdering

Sjekkliste for risikovurdering før planlegging og prosjektering

Elektrikere	Oppdragsvir (Kunde)
Firma/Navn: Krakerøy Elektriske AS	Firma/Navn: Knipetjellset Eiendom AS
Kontaktperson: Pal Kristiansen	Kontaktperson: Trond Amundsen
Adresse: Stabburveien 24	Adresse: Storgata 37
Postnr/Sted: 1617 Fredrikstad	Postnr/Sted: 1601 Fredrikstad
Telefon: 40 40 18 43	Telefon: 90 8 28 570
Epost: pal.k@krel.no	Epost: trond@knipetjellset.no

Ordre	Kunde
Ordrenummer: 131968	Kundennummer:

Anleggadresse			
Firma/Navn: T. T. E. S. K. J. E. I. E. N. S. E. N.			
Adresse: M. A. K. E. K. O. L. L. E. N.	Hus nr:	Bokstav:	
Postnr/Sted: 1679 Krakerøy	SSB-nr.:		

Anlegg - Kontaktperson	
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker <input checked="" type="checkbox"/> Annet
Navn: Knipetjellset Eiendom AS	Telefon:
	Epost:

Sjekkliste *) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.

Anleggsikkerhet	JA	NEI	UKL	IKK	IKK
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Har du nødvendig informasjon om spenningsnivå, fordelingsystem og kortslutningsverdier i installasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av skjult varme?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjoner i våtrom eller badstu?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Skal oppdraget gjennomføres uten utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Fortsattelse fra forrige side

Sjekkpunkt	*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.			
Personellet	JA	NEI	DELVIS	KOMMENTAR
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eventuelt	JA	NEI	DELVIS	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema

ELEKTRISKE A/S

Stabburveien 24, 1617 Fredrikstad
 TEL. 69 36 09 00 - Fax 69 34 00 00
 e-mak: post@kret.no



NELFOs garantiløsning sikrer kunden en elsikker installasjon. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

KNIPLEFJELLET EIENDOM AS
 Postboks 242, 1601 Fredrikstad
 Org.nr. 974 684 101 MVA

Risikovurdering AV:	
Navn	Pål Kristiansen
Dato:	18.12.2013
Signatur:	<i>Pål Kristiansen</i>

Eier/Braker:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	<i>[Signature]</i>

Prosjektet ble prosjektert i 2008.
 Prosjekterings møter startet 05.12.2013.
 Et opplegg i Garasje anlegg og felles bod arealer er beregnet å strømforsynes fra fellesanlegget.
 Det ønskes ikke stikkontakter i boden i felles arealer



Kommunens søknr.



Søknad om midlertidig brukstillatelse

Pbl § 21-10, SAK10 § 8-1

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bollgnr.	Kommune
	425	176					Fredrikstad
Adresse					Postnr.	Poststed	
Måkekollen					1679	Kråkerøy	

Dato for søknad om ferdiggjøtt	2017 når trinn III er ferdiggjøtt
---------------------------------------	-----------------------------------

Midlertidig brukstillatelse søkes for	
<input type="checkbox"/> Hele tiltaket	Hvis det søkes for deler av tiltaket, beskriv hvilken del det søkes for nå
<input checked="" type="checkbox"/> Deler av tiltaket	Byggetrinn I - 32 leiligheter i hus D,E og F

Gjenstående arbeider frem mot ferdiggjøtt	
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for	
Noe utomhusarbeider samt asfaltering av veg	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	
Byggetrinn II og byggetrinn III	

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager	
Har tiltaket pr i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor	
Følgende arbeider vil bli utført innen:	Dato 15.09.15
Type arbeider	riving av resternede bygningsmasse etter BioBe `s virksomhet og asfaltering av veg
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato 01.10.15

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	-	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Underskrifter					
Ansvarelig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)		
Foretak Kniplefjellet Eiendom AS			Navn Kniplefjellet Eiendom AS		
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Trond Amundsen		90828570	Trond Amundsen		90828570
E-post trond@kniplefjellet.no			E-post trond@kniplefjellet.no		
Dato	Underskrift		Dato	Underskrift	
20.04.15	<i>Trond Amundsen</i>		20.04.15	<i>Trond Amundsen</i>	
Gjentas med blokkbokstaver TROND AMUNDSEN			Gjentas med blokkbokstaver TROND AMUNDSEN		

Blankett 5169 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggevesenning 01.03.2011

KNIPLEFJELLET EIENDOM AS
Postboks 242, 1601 Fredrikstad
Org.nr. 974 684 101 MVA

Side 1 av 1

Vedlegg nr

G-

kommunens saknr

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
Fredrikstad kommune

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettningstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Elendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningenr	Bolignr
	425	176				
	Adresse Måkeveien 2 - Langøya Vest				Postnr	Poststed
					1679	Kråkerøy

Foretak

Foretak Leif Grimsrud AS			Organisasjonsnr 832 516 902		
Adresse Pb 1034, Sørli		Postnr 1787	Poststed Halden		
Telefon 69 21 64 20	Telefaks 69 21 64 30	Kontaktperson Jan Gunnar Grimstad		Mobiltelefon 99 28 24 88	

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

PRO/UTF-VA anlegg/stikkledninger frem til bygg, UTF VA, P.st, Vei, utearealer, grunnarbeid, utøstikking VA

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 14.02.13	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettningstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenslår

Mindre del av utomhusarbeider
Asfaltering av veianlegg, jfr Fredrikstad kommune, sept 2015

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 15.04.2015	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Jan Gunnar Grimstad
--------------------	---	---

Kontrollerklæring

Vedlegg nr

G-

kommunens saknr

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
Fredrikstad kommune

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Elendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningenr	Bolignr
	425	176				
Adresse				Postnr	Poststed	
Måkeveien 2 Langøya vest				1679	Krårakerøy	

Foretak

Foretak			Organisasjonsnr		
Leif Grimrud AS			832 516 902		
Adresse		Postnr	Poststed		
Pb 1034, Sørli		1787	Halden		
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon	
69 21 64 20	69 21 64 30	Jan Gunnar Grimstad		99 28 24 88	

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

UTF, Fartsdempende tiltak i Langøyaveien

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	12.07.2006	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------	------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettlingsstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Merking, skilter senest 25. april 2015

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentes med blokkbokstaver
16.04.2015		Jan Gunnar Grimstad

Kontrollerklæring

Kommunens sakenr.

Vedlegg nr.

G-

Det fylles ut kontrollerklæringer for hvert kontrollområde. Kontrollerklæring skal sendes *ansvarlig søker* når ansvarsområdet er ferdig kontrollert for en deløknad.

Relevante kontrollerklæringer for PROSJEKTERING skal danne grunnlag for søknad om rammetillatelse, Igangsettningstillatelse, tillatelse til tiltak, midlertidig brukstillatelse og ferdiggjøst.

Kontrollerklæringer for UTFØRELSE skal danne grunnlag for søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdiggjøst.

Erklæringen gjelder										
Eiendom/ byggsted	Gnr.	425	Bnr.	176	Feielsenr.	Seleksjonsnr.	Bygningenr.	Bolignr.	Kommune	FREDRIKSTAD
	Adresse	MÅKEVEIEN 2			Postnr.	1673	Poststed	KRØKERØY		

Foretak	
Foretakets navn BORGE RØR AS	Organisasjonsnr. 081128122

Ansvarlig kontrollørendes ansvarsområder knyttet til tiltaket	
PRO-KPR	TILTAKSKLASSE 2
UTF- KUT	

Ansvarlig kontrollørende for prosjektering:	
Ansvarsområdet er ferdig kontrollert for	
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse	<input type="checkbox"/> Igangsettningstillatelse
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Ferdiggjøst
Ansvarlig kontrollørende for utførelse:	
<input type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse: Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår	
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdiggjøst	

Bekreftelser	
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett .	
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.	
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger	
SJEKKLISTER KONTROLL PLANER	

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Date	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkboks
17/4-15	<i>Ole H. Andreasen</i>	Borge Rør AS GLE HERAPLAN 00192EAS29

Kontrollerklæring

Kommunens saknr.

Vedlegg nr.

G-

Det fylles ut kontrollerklæringer for hvert kontrollområde. Kontrollerklæring skal sendes *ansvarlig søker* når ansvarsområdet er ferdig kontrollert for en deløknad.

Relevante kontrollerklæringer for PROSJEKTERING skal danne grunnlag for søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, tillatelse til tiltak, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Kontrollerklæringer for UTFØRELSE skal danne grunnlag for søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Sekajonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	425	176					Fredrikstad
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Måkeveien 2				1673	Kråkerøy	

Foretak	
Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Multiconsult AS	Ø10253158

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket.
PRO - fundamenter, plassenstøpt betong og bærende trekonstruksjoner.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:
Ansvarsområdet er ferdig kontrollert for
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse <input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse <input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse <input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest

Ansvarlig kontrollerende for utførelse:
<input type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse: Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår:
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvaretsrett .
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger kontrollerte tegninger og beregninger

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjøntes med blokkbokstaver
14/4-2015		KRISTOFFER FLEDSBERG

Kommunens sakenr.	Prosjektnr.
-------------------	-------------



Samsvarserklæring

Pbl § 24-1, SAK10 kapittel 12

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningenr.	Boilgnr.	Kommune
	176	425					
Adresse				Postnr.	Poststed		
Måkekollen 2				1673	Kråkerøy		

Foretak	
Foretaks navn	Organisasjonsnr.
Multiconsult AS	910253168

Ansvarett gitt dato		Arbeidet innen ansvars- området er avsluttet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
------------------------	--	---	--	------------------------------

Ansvarsområde	
Hentet fra søknad om ansvarett	Funksjon (PRO, UTF) PRO
	Beskrivelse av ansvarsområde Brann teknisk konsept iht TEK §7-2

Ansvarett for prosjektering:	
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:	
<input type="checkbox"/> Rammertilatelse	<input type="checkbox"/> Igangsettningstillatelse/ ett-trinns tilatelse
<input checked="" type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse	<input type="checkbox"/> Ferdiggattest

Ansvarett for utførelse:	
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse	– Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdiggattest
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning. Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	
<input type="checkbox"/> Ferdiggattest	– Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdiggattest

Bekreftelser	
Det bekreftes at kvalitetsikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarett og foretakets system.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10 alternativt TEK
<input type="checkbox"/>	Prosjektering verifisert i samsvar med dokumentasjon av løsninger i TEK10 alternativt TEK
<input type="checkbox"/>	Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sankjoner i plan- og bygningstovnen kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
17.04.2015		GRETE GILHUUS-MOE

Kontrollerklæring

Kommunens søkn.nr.

Vedlegg nr.

G-

Det fylles ut kontrollerklæringer for hvert kontrollområde. Kontrollerklæring skal sendes *ansvarlig søker* når ansvarsområdet er ferdig kontrollert for en del søknad.

Relevante kontrollerklæringer for PROSJEKTERING skal danne grunnlag for søknad om rømmetillatelse, igangsettelingsstillatelse, tillatelse til tilleg, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Kontrollerklæringer for UTFØRELSE skal danne grunnlag for søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Erklæringen gjelder							
Bløttdom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Bekejonsnr.	Bygningnr.	Belignr.	Kommune
	426	176					Fredrikstad
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Måkevelen 2				1673	Kråkerøy	

Foretak	
Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Kynningsrud Prefab AS	082743380

Ansvarelig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket
Prosjektering av konstruksjonssikkerhet av stålkonstruksjon og betongelementer. Tiltaksklasse 2 Kontroll av prosjektering av stålkonstruksjon og betongelementer. Kontrollen utføres iht. arkitektegninger, kontrollplan og sjekklister.
Utførelse av stålkonstruksjon og betongelementer. Tiltaksklasse 2. Kontroll av utførelse. Kontrollen utføres iht. montasjetegninger, kontrollplan og sjekklister.

Ansvarelig kontrollerende for prosjektering:
Ansvarsområdet er ferdig kontrollert for
<input type="checkbox"/> Rømmetillatelse <input type="checkbox"/> Igangsettelingsstillatelse <input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse <input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest
Ansvarelig kontrollerende for utførelse:
<input type="checkbox"/> Stullkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse: Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjensier
<input checked="" type="checkbox"/> Stullkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser
Det bekrefies at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett.
Det bekrefies at del foreligger kontrolldokumenter.
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Kontroll av prosjektering iht. arkitektegninger, kontrollplan og sjekklister. Kontroll av utførelse iht. montasjetegninger, kontrollplan og sjekklister.

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sankjoner i plan- og bygningeloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets utførelse	Gjentes med blokkbokstaver
14.04.15	<i>Ståle Solberg</i>	Ståle Solberg

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr. G-
-------------------	-------------------



Kontrollerklæring med sluttrapport

Kontrollerklæring skal sendes ill, og arkiveres av ansvarlig søker.

Erklæringen gjelder							
Elendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Føstenr.	Seksjonsnr.	Bygningnr.	Bolignr.	Kommune
	425	176					FREDRIKSTAD
	Adresse Måkekollen 2				Postnr. 1673	Poststed KRÅKERØY	

Ansvarlig kontrollerende	
Foretakets navn EPTEC Energi AS	Organisasjonsnr. 957492258

Ansvarsrett gitt dato	
--------------------------	--

Ansvarsområdet	
Hentet fra søknad om ansvarsrett	Prosjektering og installasjon av varmepumpe med tilhørende automatikk

Sluttrapport	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen avvik er funnet, se vedlagte plan for uavhengig kontroll
<input type="checkbox"/>	Observerte avvik er lukket, se vedlagte plan for uavhengig kontroll
<input type="checkbox"/>	Åpne avvik er rapportert til kommunen, se vedlagt plan for uavhengig kontroll
Vedlegg	Plan for uavhengig kontroll Vedlegg nr. G- 1

Erklæring og underskrift		
Kontroll er gjennomført på en forskriftsmessig måte. Kontrollforetaket er uavhengig av foretakene som er kontrollert.		
Ansvarlig kontrollerende foretak er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Kontrollerende foretaks underskrift	Gjenles med blokkboksletter
20.04.2015		Ulf Larsen



Kommunens saksnr. Vedlegg G 1 Side 1 av 1

Plan for uavhengig kontroll

Ansvarlig kontrollerende	Foretak	Org.nr	Versjonsnr.	Dato	Sognatkr. anskr. kontrollerende
Eiendoms/byggested	EPTEC Energi AS	957492258		20.04.2015	
	Grnr.	Bygnr.	Saksj.nr.	Festl.nr.	Postnr.
	425	176			1673
				Adresse	Poststed
				Måkekollen 2	Kråkerøy

Kontrollbeskrivelse

Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)	Avvik sendt søker/ tiltaksøver (dato)	Åpne avvik sendt kommunen (dato)
Varmepumpe	Eptec Energi AS	Systemskjema				
Varmepumpe	Eptec Energi AS	Igangkjøringsrapport				

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune Fredrikstad

Erklæringen gjelder

Elendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	425	176				
	Adresse			Postnr	Poststed	
	Måkekollen 2			1673	Kråkerøy	

Foretak

Foretak			Organisasjonsnr		
Leite og Howden Arkitekt- og Ingeniørkontor AS			936794025		
Adresse			Postnr	Poststed	
Ystenesgata 12			6003	Ålesund	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon	
70102220	70102221	Odin Stadeløkken		93848822	

Ansvarlig kontrolleres ansvarsområder knyttet til tiltaket

Prosjektering/kontroll av energitiltaksramme.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsett og kontrollplan	av dato	01.04.2014	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato	-
--	---------	------------	---	---------	---

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Interne sjekklister for prosjektering.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjøntes med blokkbokstaver
05.05.2014	<i>Odin Stadeløkken</i>	ODIN STADELØKKEN

Kontrollerklæring

Vedlegg nr.

G-

Kommunens søksnr.

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Fredrikstad

- Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest

Erklæringen gjelder						
Elendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningenr.	Bolignr.
	425	176				
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	Måkeveien 2			1673	Kråkerøy	

Foretak						
Foretak					Organisasjonnr.	
RG Oppmåling					975951110mva	
Adresse				Postnr.	Poststed	
Søndre Rekvinn 16				1676	Kråkerøy	
Telefon	Telefax	Kontaktperson			Mobiltelefon	
92484305		Roar Gundrosen			92484305	

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket
Klasse 2 UTF, KUT,


Bekreftelser			
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.			
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger			
Kontroll av plassering			

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering
<input type="checkbox"/> Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdiggattest

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre sanksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjøntas med blokkbokstaver
140415		ROAR GUNDROSEN

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr

G-

Kommunens saknr

Til kommune

Fredrikstad kommune

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdiggjøtt


Erklæringen gjelder						
Elendom/byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
	426	176				
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	Måkeveien 2			1679	KRÅKERØY	

Foretak						
Foretak					Organisasjonsnr	
Hersleth Entreprenør AS					964 602 360	
Adresse			Postnr	Poststed		
Såner			1650	HØLEN		
Telefon	Telefaks	Kontaktperson			Mobiltelefon	
64 98 23 30	64 98 23 40					

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder kryttet til tiltaket	
Utførelse av belong-, tømmer- og bygningsemøssige arbeider.	

Bekreftelser			
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
- Sjekkliste og bilder
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering
<input type="checkbox"/> Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
Ansvarlig kontrollerende for utførelse
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
- en utvendig trapp monteres i uke 17, eller gjenstår utbedringer etter befæringsliste.
<input type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdiggjøtt

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjøntas med blokkbokstaver
17.04.2015		REINERT HERSLETH

Kontrollerklæring

Kommunens sakenr.

Vedlegg nr.
G-

Det fylles ut kontrollerklæringer for hvert kontrollområde. Kontrollerklæring skal sendes ansvarlig søker når ansvarsområdet er ferdig kontrollert for en del søknad.

Relevante kontrollerklæringer for PROSJEKTERING skal danne grunnlag for søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, tillatelse til tiltak, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Kontrollerklæringer for UTFØRELSE skal danne grunnlag for søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.


Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningenr.	Bolignr.	Kommune
	425	176					Fredrikstad
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	Måkeveien 2			1873	Kråkerøy		

Foretak	
Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Lett-Tak Systemer AS	988 782 300

Ansvarelig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket
UTF Utføring av takelementer, produksjon og montasje.

Ansvarelig kontrollerende for prosjektering:
Ansvarsområdet er ferdig kontrollert for
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse <input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse <input checked="" type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse <input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest
Ansvarelig kontrollerende for utførelse:
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse: Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarerett.
Det bekreftes at det foreligger kontrollidokumenter.
Angi hvilke kontrollidokumenter som foreligger

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
17.04.15		Tom Finstad

Kontrollerklæring

Vedlegg nr

kommunens saknr.

G-

Det fylles ut en kontrollerklæring for
hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Fredrikstad Kommune

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	425	176				
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	Måkeveien 2			1673	Fredrikstad	

Foretak

Foretak			Organisasjonsnr.		
Total Klima og VVS AS			991034196		
Adresse		Postnr.	Poststed		
		1526	Moss		
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon	
				40414890	

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Ventilasjon

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger.
Sjekkliste

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

 Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse


 Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

 Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentes med blokkbokstaver
20/4/15		JON LØKEN



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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 174
1679 KRÅKERØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-HalvorsenTelefon: 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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre