

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Tankodden 27, 1679 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 425, bnr. 7

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 22371-1716

Referansenummer: MI5947

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

*Marcus
Bratland*

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2009. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Andelsleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9,8 m².
Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt.

En takterrasse på ca. 70 m².

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong.. Yttervegger oppført av bindingsverk av tre, utvendig kledd. med stående kledning. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

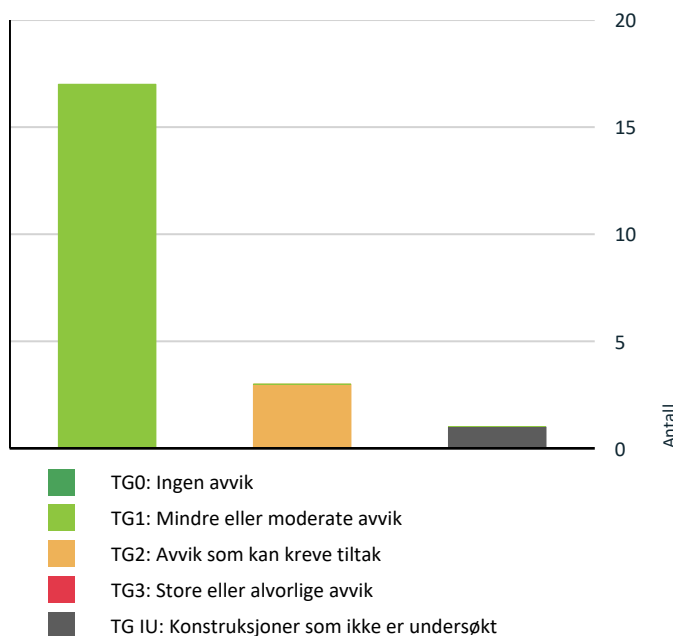
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelseilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Gulv ved balkongdør [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongskyvedør med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9,8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt.

En takterrasse på ca. 70 m².

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong.. Yttervegger oppført av bindingsverk av tre, utvendig kledd. med stående kledning. Flat takkonstruksjon antatt teknet med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Gulv ved balkongdør

Beskrivelse

Gulv med parkett.

Vurdering av avvik:

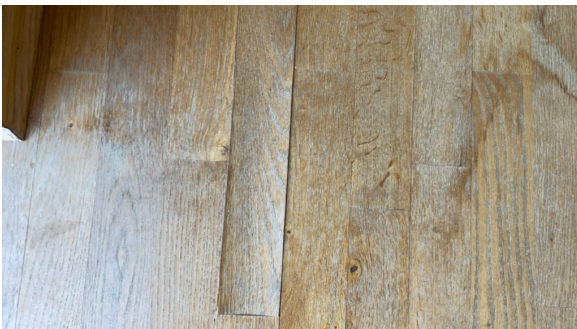
- Det er avvik:

Det er registrert tidligere fuktskader i parketten ved balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidligere fuktskader i parketten ved balkongdøren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i tre og stålkonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integriert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

En kombibereder er plassert i boden.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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 bygnings sakkyndig 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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltdis som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

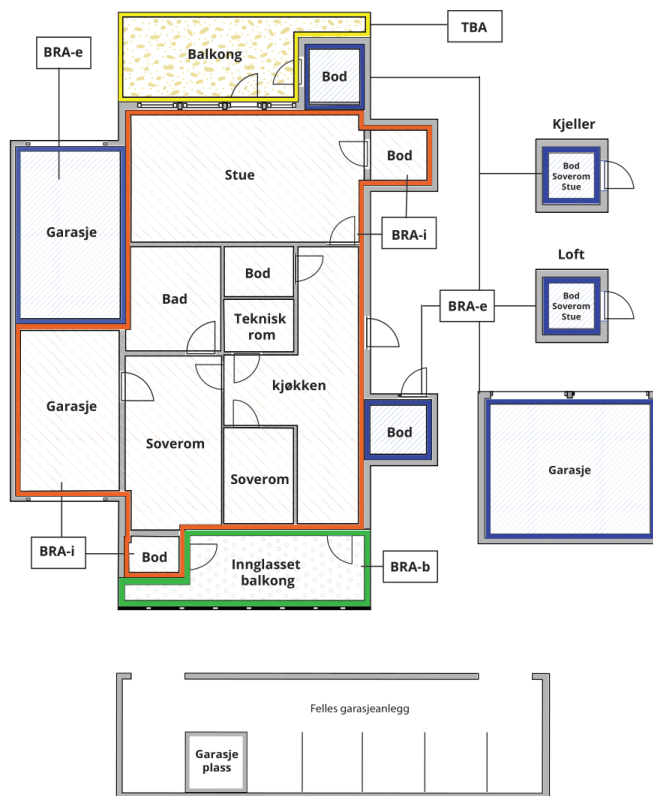
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Takterrasse					70
2. etasje	76			76	10
Bod i garasje		4		4	
SUM	76	4			80
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
2. etasje	Entré, bad, 2 soverom, bod, kjøkken, og stue		
Bod i garasje		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3,8 m².
- En garasjeplass.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Gary Haraldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	425	7		0	7999.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tankodden 27, 1679 KRÅKERØY

Hjemmelshaver

MÅKEVEIEN BORETTSLAG. Org.nr. 993796158

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Måkeveien Borettslag	993796158		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Ronny Haraldsen og Gary Haraldsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
24	654 697 31.12.2025

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Klp Skadeforsikring AS	98403701			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

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

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

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

PERSONVERN

Egenerklæring

Tankodden 27, 1679 KRÅKERØY

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tankodden 27	Tankodden 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Dødsbo overtatt 2025 desember.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, 81372727

Informasjon om selger

Selger

Haraldsen, Gary

Selger

Haraldsen, Ronny

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad i henhold til siste påkrevde standard. Gjaldt alle leiligheter, selv om det ikke var påvist feil eller mangler.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bache

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannrør frosset.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet rør i henhold til påkrevd standard.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bache AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58116607

Egenerklærings skjema

Name

Gary Haraldsen

Date

2026-05-04

Name

Ronny Haraldsen

Date

2026-05-04

Identification



Gary Haraldsen

Identification



Ronny Haraldsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Gary Haraldsen
Ronny Haraldsen

04/05-2026
19:09:26
04/05-2026
19:12:18

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

TINHOLT EIENDOMSMEGLING BYGDØY ALLÉ AS

v/Anders Rønvik Pettersen
Bygdøy allé 60A, 0265 OSLO
E-post: anders@tinholt.no

Deres ref.: 201260196 . Vår ref.: 3597-1-24

Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Måkeveien Borettslag
Organisasjonsnr: 993796158
Andelseier: Haraldsen, Gary
Medeier: Haraldsen, Ronny
Leilighetsnummer: 24
Adresse: Tankodden 27, 1679 KRÅKERØY
Andelsnummer: 24
Gnr. 425
Bnr. 7

Borettsinnskudd: Kr. 990 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS - polisenummer 98403701.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagemåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Konferere med styret. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser
Boligselskapets hjemmeside: vibbo.no/makeveien Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Kontakt styret. Det foreligger eget båtreglement i borettslaget som en del av borettslagets vedtekter. Borettslaget fakturerer andelseiere med bryggeplass årlige driftskostnader for tilhørende bryggen/ båt plassene. Andel 26 og 27 fikk godkjent utvidelse av veranda på ekstraordinær generalforsamling 6. januar 2016. Den enkelte kan innfri hele eller deler av fellesgjeld, mulighet for innbetaling pr 30.3 og 30.9 hvert år. Send epost e□n måned før, til oef@obos.no m/ navn, leil.nr. og beløp.
Forsikring: KLP Skadeforsikring. Avtale nr. 98403701. Avtalen er ikke gjennom OBOS. Ved skader skal henvendelse foretas til styret. OBOS Nøkkel: Nei.' Vedlikhold: Skifte panel på gavlvegger(ikke lån). Styregodkjennelse: Ja De som har båt plass i borettslaget blir fakturert en årlig sum for drift og vedlikehold.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207755788
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats:	5,25%
Restsaldo	8 433 082,21
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 702,75,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820775578; Kapitalkostnader IN lån 1	2 834,61	
Lån nr: 9820775578; Kapitalkostnader IN lån 1	1 685,18	
TV/bredbånd	459,00	
Felleskostnader	4 723,95	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	470,-
Fradragsberettigede kostnader:	37 387,-
Annen formue:	57 582,-
Gjeld:	654 697,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207755788
Restsaldo:	646 117,43
Kapitalkostnader:	4 110,25
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 646 117,43,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon: 22 98 89 47.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Odd Helge Hunderi, e-post: makeveien@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
-------------------	--------------	--------------------

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til årsmøte 2026 for MÅKEVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 993796158

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Seiersborg Videregående skole, Solliveien 56.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Line Merete Grønvold er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.000 for perioden 2025/2026.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 36.000.

✓ Vedtatt.

7. Oppdatering av husordensregler

Over tid har det foregått mating av sjøfugl fra våre områder. I tillegg til å tiltrekke seg plagsomme måker, kan denne aktiviteten gi en opphopning av mus og rotter. Selv om styret har hjemmel til å forby slik mating ut fra gjeldende vedtekter, har vi funnet det nødvendig å innføre dette som eget punkt i våre «Husordensregler.»

Forslag til vedtak:

Under punkt 8, Uteområder i våre "Husordensregler" oppføres et nytt punkt d): "Det er ikke tillatt å mate sjøfugl fra borettslagets område"

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

På valg: Odd Helge Hunderi (leder), Line Merete Grønnvold og Unni Larvoll. I tillegg trekker Harald Becken seg fra styret.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling fremgår under. Innstillingen er dessuten vedlagt i sin helhet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Odd Helge Hunderi

Følgende stilte til valg:

Odd Helge Hunderi

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Unni Kristin Larvoll

Kari Zakariassen

Følgende stilte til valg:

Unni Kristin Larvoll

Kari Zakariassen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Line Merete Grønvold

Følgende stilte til valg:

Line Merete Grønvold

9. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling. Delegat og varadelegat velges for 1 år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Odd Helge Hunderi

Følgende stilte til valg:

Odd Helge Hunderi

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Arild Åsmul

Følgende stilte til valg:

Arild Åsmul

10. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

ingen kandidater



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3597

MÅKEVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MÅKEVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2026 kl. 18:00, Seiersborg Videregående skole, Solliveien 56.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjennelse av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i MÅKEVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Line Merete Grønvold er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Måkeveien Brl. årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.000 for perioden 2025/2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 36.000.

Sak 7

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Over tid har det foregått mating av sjøfugl fra våre områder. I tillegg til å tiltrekke seg plagsomme måker, kan denne aktiviteten gi en opphopning av mus og rotter. Selv om styret har hjemmel til å forby slik mating ut fra gjeldende vedtekter, har vi funnet det nødvendig å innføre dette som eget punkt i våre «Husordensregler.»

Forslag til vedtak

Under punkt 8, Uteområder i våre "Husordensregler" oppføres et nytt punkt d): "Det er ikke tillatt å mate sjøfugl fra borettslagets område"

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På valg: Odd Helge Hunderi (leder), Line Merete Grønvold og Unni Larvoll. I tillegg trekker Harald Becken seg fra styret.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling fremgår under. Innstillingen er dessuten vedlagt i sin helhet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Helge Hunderi

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kari Zakariassen
- Unni Kristin Larvoll

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line Merete Grønvold

Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling 2026.pdf

Sak 9

Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling. Delegat og varadelegat velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Odd Helge Hunderi

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arild Åsmul
-

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- ingen kandidater
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025-26

Styret har bestått av styreleder og fire styremedlemmer. Oppmøtet har vært godt, og arbeidet har vært preget av godt samarbeid, fokus på god økonomistyring samt drift basert på lover og regler. Siden årsmøtet 2025 har 60 saker vært på agendaen, noen av dem repeterende. De viktigste er følgende:

Vanninntrenging i garasjen - Arbeidene med drenering rundt trappehuset og på grusplassen er slutført. I tillegg er avløpet fra fire tak-nedløp endret. Dette har redusert vanninntrengingen betydelig.

Vedlikeholdsplanen – Utskifting av panel på sydveggen av bygg E er gjennomført. Tre trapper er skiftet ut, og arbeidene på brygga foran bygg D/E er videreført (dugad). Kostnadene (inklusive punktet ovenfor) har vært innenfor budsjettet.

Kontroll og reparasjon av flytebrygger – Etter krav fra forsikringsselskap er det utført kontroll og reparasjon av flytebryggene. Kostnadene medførte et «underskudd» (eget regnskap), som vil bli dekket inn i 2026. Det er laget planer for regelmessig tilsyn av bryggeanlegget.

Strømforbruk boder – Bruk av strøm i bodene er registrert på nytt. På bakgrunn av inngåtte strømvtaler (Norgespris) er avgiften justert til et lavere nivå.

Mating av sjøfugl – Over tid har det foregått mating av sjøfugl fra våre områder. I tillegg til å tiltrekke seg plagsomme måker, kan denne aktiviteten gi en opphopning av mus og rotter. Selv om styret har hjemmel til å forby slik mating ut fra gjeldende vedtekter, har vi funnet det nødvendig å innføre dette som eget punkt i våre «Husordensregler.» Saken tas opp på årsmøtet.

HMS-arbeid - Det er blitt gjennomført en HMS-runde med fokus på brannvern. Skjema for egenerklæring er blitt sendt ut, og styret har mottatt svar fra 23 av 24 leiligheter (én leilighet står tom). Alle boliger har fungerende røykvarsler, men de fleste er over 10 år gamle. Alle har også brannslukningsutstyr, men noen apparater er eldre enn anbefalt levetid. Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at røykvarslere og slokkeutstyr til enhver tid er i god stand og innenfor gyldige serviceintervaller.

Ladeanlegget – På grunn av nedleggingen av Telias 2-G-nett var ladeanlegget ute av drift en tid. Ved hjelp av nytt SIM-kort fra Telenor er vi sikret drift ut 2027. Etter dette kreves det ytterligere investeringer. Eksisterende anlegg er gammelt, med en «urettferdighet» i fordeling av ladekostnader. Det er også problemer med reservedeler. Derfor har styret startet en diskusjon om veien videre. Saken tas opp på beboermøtet etter årsmøtet.

Dugnader – Gjennom perioden har det vært gjennomført fire dugnadsdager, samt en «dugnadsperiode» i forbindelse med rivning av brygga. I tillegg har det vært invitert til dugnad inne imellom. Oppmøtet har vært heller dårlig, og mye arbeid har falt på de få fremmøtte. Styret har diskutert hvordan vi skal engasjere flere beboere. En mulighet vil være å innføre et månedlig «dugnadsbidrag» via felleskostnadene. Problematikken tas opp på årsmøtet.

Økonomi – Økonomien i borettslaget er generelt god, og vi har klart å styrke bufferkontoen noe. Økning i forsikringspremie og kommunale avgifter har gjort det nødvendig med en økning av felleskostnadene (5%), men mindre enn tidligere år.



Til generalforsamlingen i Måkeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måkeveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 26. april 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

MÅKEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993796158, KLIENTNR. 3597

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		891 587	671 227
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		235 032	586 401
Tilbakeføring av avskrivning	14	81 228	85 026
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-258 650	-243 245
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-207 418
Innsk. øremerk. bankkto		652	-404
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		58 262	220 360
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		949 849	891 587
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 092 948	935 334
Kortsiktig gjeld		-143 099	-43 747
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		949 849	891 587

MÅKEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993796158, KLIENTNR. 3597

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	784 011	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 865 556	2 553 310	2 660 000	2 754 000
Ladeinntekter elbil		50 526	57 727	45 000	45 000
Andre inntekter	3	67 275	26 051	26 000	26 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 767 368	2 637 088	2 731 000	2 825 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Avskrivninger	14	-81 228	-85 026	-88 000	-88 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-94 365	-91 463	-96 000	-100 320
Konsulenthonorar		-6 935	-29 858	-3 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-847 192	-556 639	-808 000	-783 000
Forsikringer		-185 395	-140 060	-178 000	-212 000
Kommunale avgifter	8	-512 529	-484 745	-543 000	-530 000
Ladekostnader EL-bil		-4 704	0	0	0
Energi/fyring	9	-65 904	-60 418	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 376	-124 512	-124 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-48 185	-79 001	-56 000	-58 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 021 888	-1 699 421	-2 004 000	-2 017 320
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		745 480	937 666	727 000	807 680
Innbetalt andel fellesgjeld		0	207 418	0	0
DRIFTSRESULTAT		745 480	1 145 084	727 000	807 680
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 913	10 731	0	0
Finanskostnader	12	-525 361	-569 414	-253 000	-476 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-510 448	-558 683	-253 000	-476 000
ÅRSRESULTAT		235 032	586 401	474 000	331 680
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		235 032	586 401		

MÅKEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993796158, KLIENTNR. 3597

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre immatrielle eiendeler		1 000 000	1 000 000
Bygninger	13	89 755 500	89 755 500
Tomt		5 952 500	5 952 500
Andre varige driftsmidler	14	868 608	949 836
Øremerkede bankinnskudd		7 749	16 120
SUM ANLEGGSMIDLER		97 584 357	97 673 956
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 527	4 039
Andre kortsiktige fordringer	15	1 314	3 030
Driftskonto OBOS-banken		589 740	461 823
Driftskonto OBOS-banken II		79 520	75 094
Kortkonto OBOS-banken		24 809	29 612
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 685	0
Sparekonto OBOS-banken		374 354	361 737
SUM OMLØPSMIDLER		1 092 948	935 334
SUM EIENDELER		98 677 305	98 609 290
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5000		120 000	120 000
Annen egenkapital	16	60 462 880	60 227 848
SUM EGENKAPITAL		60 582 880	60 347 848
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 199 766	9 458 416
Borettsinnskudd	18	26 744 000	26 744 000
Annen langsiktig gjeld	19	2 007 560	2 015 279
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 951 326	38 217 695
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		114 499	8 097
Skyldige offentlige avgifter	20	22 761	0
Påløpte renter		2 647	3 023
Annen kortsiktig gjeld	21	3 192	32 626
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 099	43 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 677 305	98 609 290
Pantstillelse	22	54 694 000	54 694 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.4.2026
Styret i Måkeveien Borettslag

Odd Helge Hunderi /s/

Arild Åsmul /s/

Line Merete Grønvold /s/

Unni Kristin Larvoll /s/

Harald Becken /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm bod	27 012
Felleskostnader	1 714 704
Kabel-TV	123 840
Kapitalkostnader IN I	788 369
Reg.kapitalkostnader IN I	-4 358
Fratrekk kapitalkostnader	-784 011
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 865 556

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Havneavgift	63 567
Miljøtilskudd	3 708
SUM ANDRE INNTEKTER	67 275

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-36 000
SUM STYREHONORAR	-36 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 000
SUM REVISJONSHONORAR	-7 000

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-699 929
Drift/vedlikehold elektro	-17 939
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-459
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-110 734
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 697
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 023
Kostnader dugnader	-3 412
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-847 192

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-239 040
Kommunale avgifter	-273 489
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-512 529

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-65 904
SUM ENERGI / FYRING	-65 904

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-25 000
Andre driftskostnader	-10 506
Andre kontorkostnader	-196
Vedlikehold biler/maskiner	-5 235
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 449
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 185

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 415
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 153
Andre renteinntekter	345
SUM FINANSINNTEKTER	14 913

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter		-525 361
SUM FINANSKOSTNADER		-525 361

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi		89 755 500
SUM BYGNINGER		89 755 500

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brygge båtplasser			
Kostpris	2 010 744		
Avskrevet tidligere	-1 085 805		
Avskrevet i år	-77 078		
			847 860
Lekeplass			
Tilgang 2020	45 963		
Avskrevet tidligere	-21 065		
Avskrevet i år	-4 150		
			20 748
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			868 608

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-81 228****NOTE 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Statens Innkrevingsentral (OBOS)		1 314
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 314

NOTE 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		50 284 190
Egenkapital fra IN tidligere		12 785 046
Egenkapital fra IN 2025		0
Reduksjon EK fra IN		-2 606 356
SUM ANNEN EGENKAPITAL		60 462 880

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Renter 31.12.25 var 5,25%, løpetid 26 år		
Opprinnelig, 2019	-24 015 625	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 772 163	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	258 650	
Nedbetalt tidligere, IN	12 785 046	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-9 199 766
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 199 766

NOTE 18**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd		-26 744 000
SUM BORETTINNSKUDD		-26 744 000

NOTE 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd - brygge	-2 000 000
Tilskudd-OBOS	-7 560
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 007 560

NOTE 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17 685
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-22 761

NOTE 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere	-3 192
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 192

NOTE 22**PANTSTILLELSE**


Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

.	
Borettsinnskudd	26 744 000
Pantelån	9 199 766
Beregnete IN forpliktelser	1
TOTALT	36 727 777

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:


.	
Bygninger	89 755 500
Tomt	5 952 500
TOTALT	95 708 000

Valgkomiteens forslag på styremedlemmer til Generalforsamlingen

07.05.2022  Innboks



Maria Louise Trenum 16:57

til me 



Valgkomiteen har bestått av Kari Zakariassen og Maria Louise Trenum.

3 av de sittende styremedlemmene er på valg:

Odd Helge Hunderi

Line Grønnvoll

Unni Larvoll

Alle tre har sagt seg villige til å ta gjenvalg.

Harald Becken har pga. økt arbeidsbyrde bedt om å få trekke seg fra styret.

Det har ikke kommet inn forslag på andre kandidater innen fristen 18. mars.

Etter forslag fra undertegnede Maria L. Trenum har også Kari Zakariassen sagt seg villig til å stille til valg og på denne måten bidra til at styret kan få like mange medlemmer som sist år. Det er ikke krav om dette (1 styreleder og 2 styremedlemmer) og det kan eventuelt velges inn varamedlem om man likevel ønsker å forsterke styret ut over minstekravet.

Valgkomiteen foreslår at Odd Helge Hunderi, Line Grønnvoll og Unni gjenvelges som medlemmer av styret. Kari Zakariassen velges som nytt styremedlem.

Kari Zakariassen

Maria Louise Trenum

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26

Selskapsnummer: 3597 Selskapsnavn: MÅKEVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Ordensregler for Måkeveien Borettslag

Sist endret på generalforsamling 7.5.2024

1. Formål og omfang

Formålet med ordensreglene er å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Reglene gjelder alle som oppholder seg i borettslagets område. Andelseierne er ansvarlig for etterlevelse, og at egne husstandsmedlemmer, og eventuelle leietagere gjøres kjent med og overholder reglene. Ordensreglene omfatter både boenhetene med tilhørende boder og garasjeplasser, samt alle fellesarealer. Fellesarealene omfatter alt areal som ikke er den enkelte leilighets inngangsparti og terrasseområde ved verandadør, samt takterrasser.

Beboerne har ansvar for å holde sine tildelte områder og fellesarealer ryddige og i god orden, og at brannrisikoen minimeres. Ordensreglene er utarbeidet med bakgrunn i «Forskrift om brannforebygging» og «Internkontrollforskriften», som regulerer HMS arbeidet i borettslag. Oppbevaring av private ting på borettslagets område er for eiers ansvar og risiko.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense aktivitet som virker forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at ikke beboeres nattesøvn forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid legges til tider der det er til minst mulig sjenanse, og slikt arbeid skal varsles i forkant. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- a. At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær slik at vann/avløp ikke blir frostskaadet
- b. At avtrekksventiler på bad, kjøkken, og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelser
- c. Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann
- d. Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkerlakker, eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon
- e. At risting av tøy, teppebanking, og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- f. At balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel. Beboerne er også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne
- g. At tørking og lufting av klær, sengetøy etc. ikke foregår i inngangspartiene eller svalegangene
- h. At den frie utsikten fra balkonger og terrasser ut mot elven og fjorden bevares. Vern mot vær og innsyn begrense ut til en linje parallelt med balkongen over. Ut over dette må planter, møbler, etc ikke være høyere enn rekkverket ut mot elven
- i. At solavskjerming som markiser, utvendige persiener, screen, etc holdes i lyse gråtoner som f.eks farge nr. 79 i fargeutvalget fra Kjells markiser, eller en lignende farge

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, eller lignende.

4. Dyrehold

Det er tillatt med katt, hund, etc i borettslaget under forutsetning av borettslagets regler for dyrehold aksepteres, og at andelseier er innforstått med:

- a. politivedtektene angående dyrehold og tilhørende straffebestemmelser
- b. at hunder skal føres i bånd på borettslagets område
- c. hundeeiers erstatningsplikt for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, og grøntanlegg
- d. plikten til å fjerne ekskrementer
- e. at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Berettigede klager er å anse som mislighold.

5. Grilling

Det er kun tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på balkonger og terrasser jfr. Brannforskrifter

6. Garasjeanlegg (utenom boder)

- a. *Parkering i garasjeanlegget er forbeholdt beboerne i borettslaget, og skal skje på oppmerkede plasser uten å sperre kjøregangen. Hver andelseier har eksklusiv bruksrett til tildelt garasjeplass(-er).*
- b. *Garasjeanlegget skal holdes lukket og låst, og beboerne har ansvar for at ikke uvedkommende gis adgang til anlegget. Portåpner og nøkler skal oppbevares av andelseierne, og ikke lånes ut til andre. Ev tappt nøkkel/portåpner meldes til styret. Ved salg av leiligheten overleveres alle nøkler til ny eier.*
- c. *Det er ikke anledning til å benytte garasjen til oppholdssted eller lekeplass, eller bedrive annen aktivitet til ulempe eller skade for andre beboere. Andelseier feier og holder sin garasjeplass(-er) ryddig.*
- d. *Garasjeplassene er for biler og andre motokjøretøyer. Det tillates begrenset lagring på hver garasjeplass, ved hjelp av gulvreal av metall, vegghengt metallhylle eller krokar. Takoppheng for kano/kajakk, takgrind og takboks kan også benyttes*
Følgende kan lagres (i reolen):
 - ett sett bildekk, samt ikke-brennbart bil- og båtrelatert utstyr
 - ikke-brennbare blomsterurner
 - ikke-brennbare hagemøbler (av metall)
 - annet ikke-brennbart utstyr*Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer eller utføre brannfarlig arbeid, lakkering, bilvask, ol. i garasjeanlegget.*
Tvilstilfeller eller spørsmål knyttet til ovennevnte punkter avgjøres av styret.
- e. *Borettslaget disponerer arealet som ikke tilhører, eller eventuelt er utleid til, den enkelte andelseier. I inngjerdet område oppbevares fellesskapets utstyr og materiell. Unntaksvis og midlertidig kan styret disponere andre garasjearealer til andre formål enn nevnt i foregående punkter. Orden, ryddighet, og lav brannrisiko skal ivaretas.*
- f. *Sykler plasseres i stativer avsatt for formålet*

7. Boder (innvendige og utvendige)

a. For lagring i den enkeltes bod gjelder følgende:

- Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker eller gassbeholdere
- Matvarer, dyrefor og ev andre varer/emballasje som kan tiltrekke seg skadedyr unngås
- Lagringen i bodene må unngås direkte på gulv, og slik at mugg, soppsporer, og dårlig luftkvalitet unngås

b. Det er tillatt å ha inntil to elektriske apparater (fryser, avfukter, etc) tilkoblet til dobbel stikkontakt som finnes i hver bod. Skjøteledning og ev forgreninger er ikke tillatt. Type elektrisk utstyr meldes styret, og strøm belastes den enkelte andelseier iht satser fastsatt av borettslaget.

8. Uteområder

Det er et mål at borettslagets område skal bidra til et trivelig, attraktivt og innbydende bomiljø.

a. Kjøring og parkering skal skje hensynsfullt, og på områder avsatt for dette. Tilgang for utrykningskjøretøyer må aldri hindres. Elbillading skal kun foregå fra plasser avsatt for og reservert for elbiler.

a. Lekeområdet m/ apparater er for beboerne og deres gjester. Andelseier er ansvarlig for at apparatene benyttes med forsiktighet, og iht gjeldende retningslinjer.

b. Plassering av private eiendeler på fellesområdene er ikke tillatt. Søknader om disponering eller leie av fellesareal til privat bruk må eventuelt behandles av generalforsamlingen

c. Beboerne henstilles til å bidra til vedlikehold og rydding på fellesarealene. Styret arrangerer dugnader etter behov.

9. Brudd på ordensreglementet

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan medføre sanksjoner

Vedtekter

for Måkeveien Borettslag org nr 993 796 158

Vedtatt på stiftelsesmøte 1. februar 2009, endret 21. mai 2012, ordinær generalforsamling den 22. april 2013, ordinær GF 19.05.2015. og på ordinær GF 19.05.2016, GF 18.06.2020, GF 03.05.2022 og GF 03.05.2023
Båtreglement på GF 27.05.2014

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Måkeveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. **I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning (GF 18.06.20)**

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, og gass peis, ventilasjonsanlegg, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. *Det er også andelseiers ansvar å vedlikeholde gulv på terrasser, inklusive takterrasser (endret GF 19.05.16).*

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, og gass peis, ventilasjonsanlegg, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. *Reparasjon og eventuell utskifting av bord/heller på takterrasser/terrasser er den enkelte andelseiers ansvar (endret GF 19.05.16).*

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 5-4 Forsikring (nytt pkt - vedtatt på GF 19.05.2015)

Borettslaget har forsikring som skal dekke bygninger og fastsittende inventar. Hver enkelt leilighetseier har selv ansvar å tegne innboforsikring

Egenandeler ved skade skal fordeles som følger:

- Ved skade forårsaket av elementer som borettslaget har vedlikeholdsansvar for, dekker borettslaget alle kostnader ved reparasjonen. Dersom forsikring benyttes i denne forbindelse, dekker borettslaget all egenandel. Forsikringen benyttes ikke ved skader der reparasjonskostnad er under 6000 kr.
- Ved skade forårsaket av elementer som andelseier har vedlikeholdsansvar for, har andelseier ansvaret for reparasjon av skaden. Dersom borettslagets forsikring ønskes benyttet av andelseier i denne sammenheng, og forsikringen faller inn under forsikringens dekningsomfang, betaler andelseier borettslagets egenandel . For skader der kostnaden er under 6.000,-kr, skal ikke borettslagets forsikring brukes. Andelseier er da selv ansvarlig for å dekke kostnadene på skaden

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 andre medlemmer. Bare myndige personer kan velges

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Reglement for båthavn tilhørende Måkeveien borettslag ansees som en del av borettslagets vedtekter, justert på GF 22. april 2013, og GF 27.05.2014.

Reglement for båthavn tilhørende Måkeveien borettslag (3597) Endret på Generalforsamling 27.05.2014

§1 Formål

Båthavnen sorterer under Måkeveien borettslag som formelt eier anlegget. Båthavnen har kommet på plass for å ivareta andelseiernes båtinteresser. Alle beslutninger som innebærer økonomiske forpliktelser som for eksempel utvidelser, drift/vedlikehold, årsavgift mv. tas av styret i Måkeveien borettslag.

§2 Havnesjef

Styret i Måkeveien borettslag skal velge ett av styrets medlemmer som havnesjef. Vedkommende knytter til seg 1-3 personer i borettslaget ved behov, som har særskilt ansvar for båthavnen.

§3 Disponering av båtplasser – salg/utleie

Kjøpt båtplass følger andelseier og de som har kjøpt båtplass har faste plasser. Kun andelseiere har anledning til å kjøpe båtplass og kan normalt selges kun i sammenheng med at leiligheten blir solgt – alternativt kan båtplass selges internt til andelseiere som ikke har kjøpt plass. En betingelse for Fredrikstad kommunes godkjenning av båthavnen i sin tid var at denne ikke førte til økt biltrafikk i området.

Utleie, framleie el.l av båtplass skal kun skje til andre andelseiere eller beboere i borettslaget. Dette skal godkjennes av styret. Ev. internt bytte av plasser er ok forutsatt at styret informeres.

§4 Avgifter

Til drift og vedlikehold, forsikringer mv. skal det betales en årsavgift. Avgiftens størrelse fastsettes av styret i Måkeveien borettslag.

§5 Tilsyn, oppankring, tilgang strøm mv.

- Enhver eier av båtplass plikter å ha regelmessig tilsyn med sin båt. Fortøyningen skal anordnes slik at båten ikke kommer i berøring med bom, brygge eller gangbane. Hvis det oppstår spesielle værforhold som for eksempel flom eller sterk vind, må båteieren forsikre seg om at alt er i orden.
- Metallbøyler eller lignende (sjakler og kjettinger) som kan skade rustbeskyttelse på båtplassens fortøyningsfeste er ikke tillatt.

- Båten kan låses med forsikringsgodkjent wire med tekstilvertrekk eller kjetting trukket i plastslange.
- Fortøyningen skal tilpasses slik at ingen del av båten eller utstyr stikker inn over kant på gangbane eller brygge. På de indre plassene i båthavnen er maks skrogutstikk bak bommer 1,5 meter.
- Til tross for at båtplassene er fullfendret – er det påkrevet med ytterligere fendere.
- Fortøyningstau, løse fendere og lignende må fjernes fra båtplassen under vinteropplag.
- Oppankring i havnebassenget er ikke tillatt.
- Det er satt opp et begrenset antall uttak til strøm på hver brygge. Disse er ment for korttids ladning av batterier og vedlikehold av båter. Ingen kan permanent beslaglegge et strømuttak.

§6 Skader

Enhver skal straks melde fra til havnesjefen eller styret i borettslaget hvis det skjer skade på bryggene eller annet utstyr som tilhører borettslaget. Det skal ev. avholdes skadetakst og den som har forårsaket skaden er forpliktet til å erstatte denne med mindre skaden skyldes et hendelig uhell.

Det avgjøres i hvert enkelt tilfelle hvem som er erstatningsansvarlig. Båteiere som påfører andre båter i havnen skader må erstatte disse. Klage over forhold i havna skal alltid leveres skriftlig til styret.

§7 Gjester

Gjester kan legge til på utsiden av flytebryggene for korttids opphold. De kan også legge til på nordsiden av hovedbryggen (inntil bryggegangen). På sikt er planen å legge ut båtplasser også her. (jf. ny reguleringsplan)

Gjester skal følge havnereglementet og rette seg etter havnesjef/styrets instruksjoner på lik linje med øvrige andelseiere/båteiere.

§8 Kjøring i havnebassenget

Inn-og utkjøring i havna skal foregå med sakte fart. Forsiktighet skal utvises så ikke andre båter sjeneres. Ingen må unødig oppta bryggepartier som er beregnet på serviceinnretninger eller gjesteplasser.

§ 9 Orden

Det er ikke lov å kaste avfall, tømme spillolje eller annet forurensende i havneområdet. Spesialavfall som for eksempel spilloljer og batterier skal fjernes fra havneområdet og leveres på egnede mottaksstasjoner. Motorer skal ikke gå unødig på tomgang.

Alle endringer eller "påbygg" på bryggene utenom vanlig vedlikehold skal tas opp med styret. Løse installasjoner, joller, gummibåter eller lignende må ikke hensettes på bryggene eller forlates på steder hvor de er til hinder eller sjenanse for andre.

ALLE som har båtplass plikter å delta i ev. vakthold og arbeid med vedlikehold o.a. i havneområdet.

§10 Vinteropplag

Vinteropplag på borettslagets område er ikke tillatt (jf. reguleringsplanen for området)

§11 Informasjon

Vedtektene og havnereglementet ligger tilgjengelig for alle andelseierne på borettslagets hjemmesider, og alle som eier båt plass plikter å gjøre seg kjent med innholdet.

§12 Styret og borettslagets ansvar – ferdsel i havneområdet

Verken styret eller borettslaget er ansvarlig for tap eller skader som ev. blir påført andelseierne, deres båter eller annet utstyr som befinner seg i havneområdet.

Bryggegangene er i henhold til reguleringsplanen åpen for allmenn ferdsel. Kun andelseiere/beboere/leietaker av båt plass har adgang til flytebryggene (jf. reguleringsplanen)

All ferdsel på flytebryggene og langs bryggegangene skjer på eget ansvar. Alle som ferdes i havneområdet, plikter å følge anvisninger som gis av havnesjef/styret.

§13 Mislighold

Alvorlige eller gjentatte overtredelser av gjeldende regelverk kan medføre tap av båt plass og/eller fremtidig leie eller tildeling av båt plass.

§14 Endringer av havnereglement

Endringer av havnereglement skal godkjennes av styret i Måkeveien borettslag og vedtas av generalforsamlingen.



SG Arkitekter
Att. Kai Hermansen
Trosvikstranda 9
1608 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2011/15073-14-110055/2012-ANBH

Klassering

425/7

Dato

10.09.2012

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1498/12

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt komplett 07.09.12 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Tankodden 9 - 39
Gnr. 425 Bnr. 7

Arbeidets art: Nybygg – boliger, parkeringskjeller og utomhusarealer

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 ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Anne Bay Hansen
fagleder byggesak

Kopi til eksterne mottakere:

Solodden AS Per Bjørklund Vikaneveien 315 1621 GRESSVIK

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 55 Bankkonto:

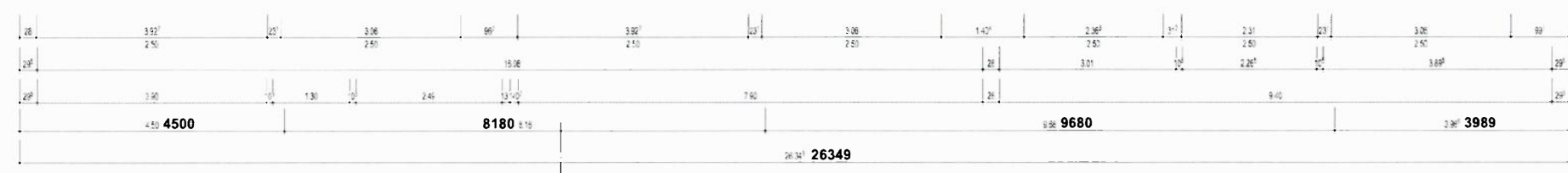
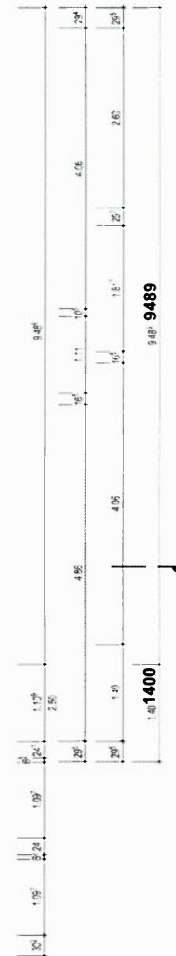
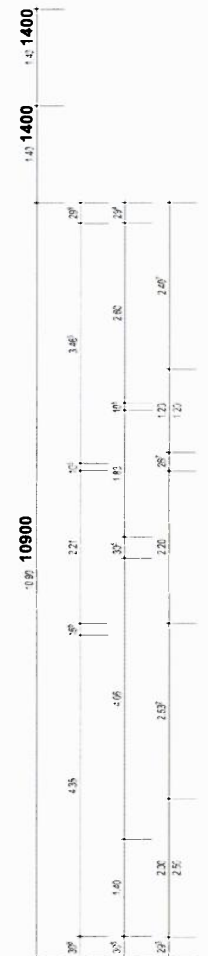
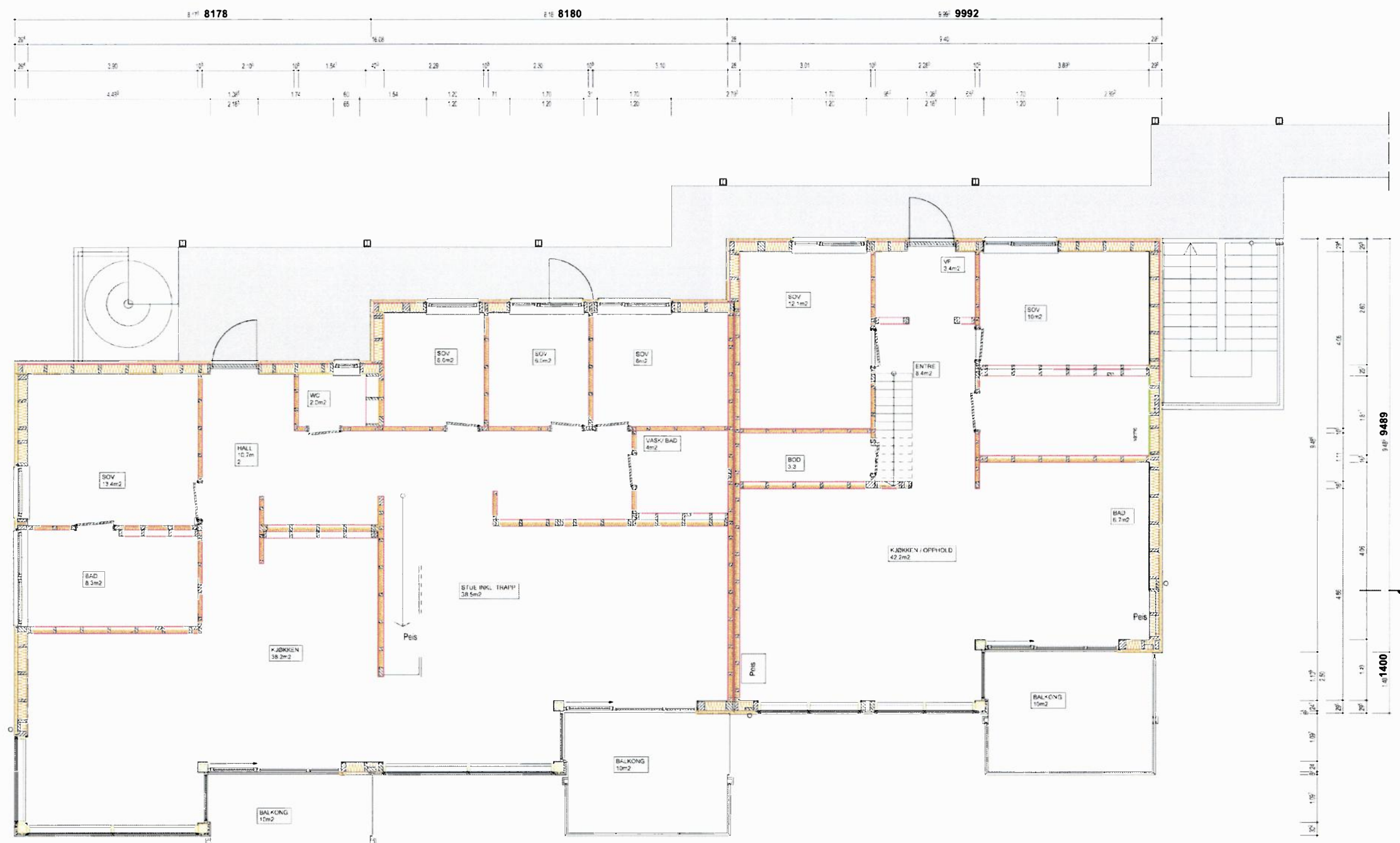
Hus D-2. ETG.

Leil.nr. D-201
Seksj.nr.18
BRA - 164m² (151+13)

Leil.nr. D-202
Seksj.nr.17
BRA - 102m² (90+12)

Legende:

	Beton
	KVIH
	BSH 11 BSH 14
	Lärche
	OSB-Platte
	DWD-Platte
	GKB-Platte
	FerraCell-Platte
	Dreischichtplatte
	zsm geb. Sperrplatte
	Minerwollstämning
	A-Isolierung
	Stahl
	Oberkante Fertigfl./boden
	Oberkante Rohfl./boden
	Schichtbezeichnung



TEGNINGEN ER SKALERT

Wohrateler Holzhaus Rühl GmbH
 A-1030 Wien, D-32286 Wohratel
 Fon: +49-6425-9249-0 Fax: +49-6425-9249-50
 www.wohrateler-holzhaus.de info@wohrateler-holzhaus.de

Planinhalt: Hus D - 2. ETG	Bestandsplan	Plannummer: D 4-003	Mål: 1:50
Projekt: Solodden AS	Måkeveien 16-60	1671 Fredrikstad-Krakerøy	Ersteling: 27-07-2009 Druck: 30-03-2009
Byggherre: Solodden AS	Aggerdveien 15 A	N-1671 Krakerøy	Projektnummer: 707009
Arkitekt: Stenseth Givnerud arkitektur AS	Stenseth Givnerud arkitektur AS	Trosvikstranda 9	Fon: 0047 69303540 Fax: 0047 69303941
Ingeniør bygd: Peter Klaus	Steiner Berg 2	35418 Buseck-Beuern	Fon: 0049 6406 502723 Fax: 0049 6406 502738 Mobil: 0049180 93120825
Konstruksjon: Raphael Scheurecker			Fon: 0049 6425 5249 27 Mobil: 004978688891
Byggefører: Sven Rotkamp			Fon: 004787688891 Mobil: 004787688891

Bemerkning:
 EDV-trakk
 1. Prosjekt 2008 i-vorden Krakerøy, 10/09/2008/CA/Dr. Besloten C. GR. Jd

SIGN	Ind	Endring	Dato	Navn
A	-	-	-	-
B	-	-	-	-
C	-	-	-	-
D	-	-	-	-
E	-	-	-	-

Alle Rechte dieser Zeichnung unterliegen dem Urheberrechtsschutz gemäß § 17 (1) UrhG (B. S. 227)

Hus D-takplan

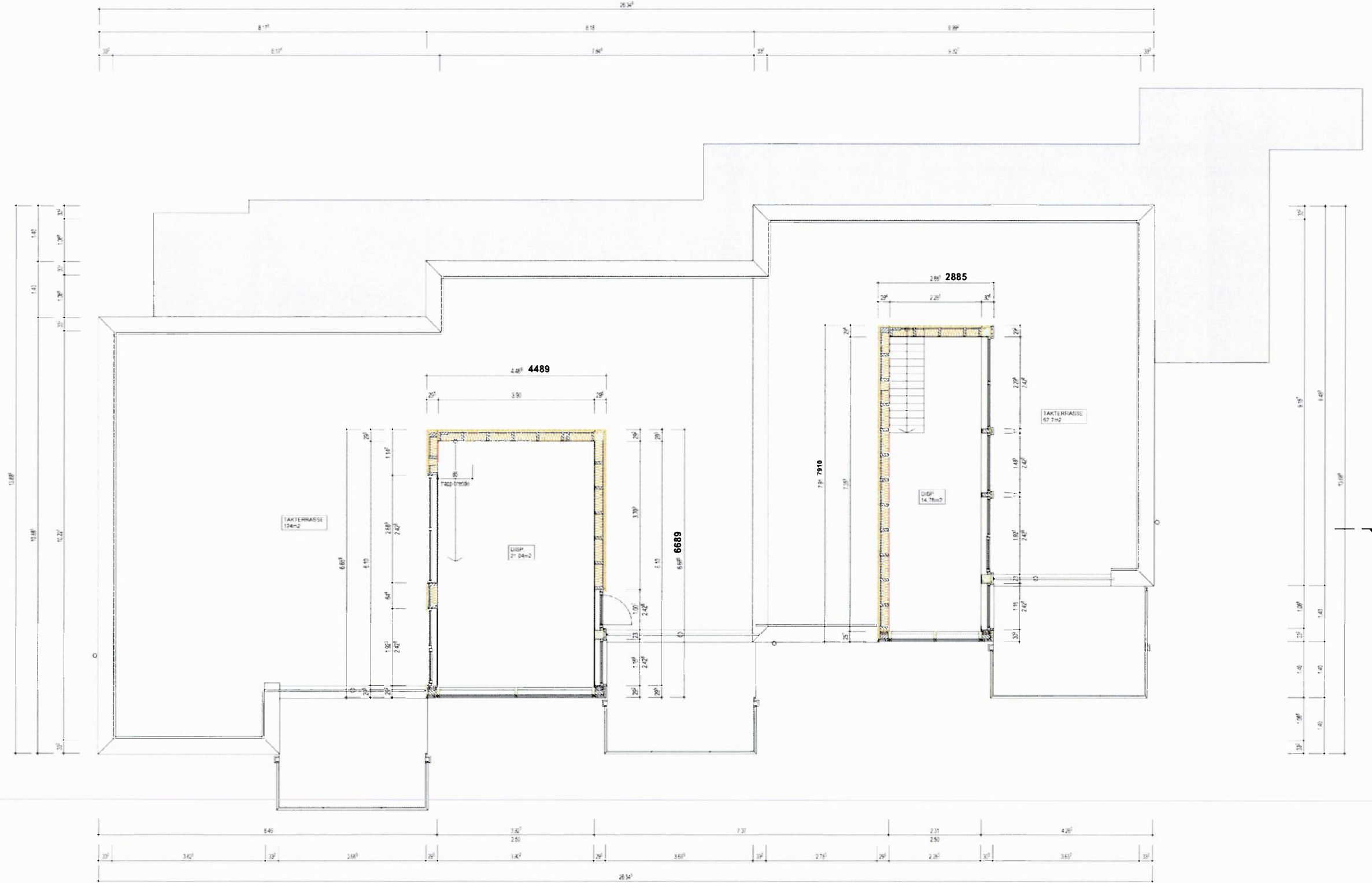
Leil.nr. D-201
Seksj.nr.18
BRA - 172m2 (151+21)

Leil.nr. D-202
Seksj.nr.17
BRA - 105m2 (90+15)



Legende:

	Beton
	KVIH
	BSH 11 BSH 14
	NH S10 Fichte signatur
	Lärche
	OSB-Platte
	DWD-Platte
	GKB-Platte
	Formabel-Platte
	Dreschschlote
	Zem geb. Spanplatte
	Mineraleisnlammung
	Alderdämmung
	Stahl
	Oberkante Fertigfußboden
	Obokante Rohfußboden
	Schritbbezeichnung



TEGNINGEN ER SKALERT

Wohratoler Holzhaus Rühl GmbH			
Auesr. 55 13108 Wohratol Tel: +49 3425 3249-0 www.wohratoler-holzhaus.de		D-35286 Wohratol Tel: +49 3425 3249-10 info@wohratoler-holzhaus.de	
Plan inhoud:	Hus D - takplan	Plannummer:	D 4-004
Projekt:	Soldöden AS Måkeveien 16-60 1671 Fredrikstad-Krakerøy	Malet:	27.03.2010
Byggherre:	Soldöden AS Aggströden 15 A N-1671 Krakerøy	Ersteling:	22.03.2010
Arkitekt:	Stenseth Grimsrud arkitekter AS Trosvikstranda 9 N-1608 Fredrikstad	Druck:	22.03.2010
Ingeniør bygg:	Peter Klaus Steiner Berg 2 35418 Buscxa-Beuern	Projektnummer:	707009
Konstruksjon:	Raphael Scheurecker	Fon:	
Byggebieder:	Sven Rotkamp	Mobil:	
Bemerkning:			
EDV-trakk:			
SIGN:		Dato:	
Ind:		Navn:	
A			
B			
C			
D			
E			

Alle Rechte dieser Zeichnung unterliegen dem Urheberrechtsschutz gemäß (R.G.B.S. 27)



Kartverket

TINHOLT EIENDOMSMEGLING
BYGDØY ALLÉ 60 A
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anders Rønvik Pettersen 201250270
Vår referanse: 3808366/26896334
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 115

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3182	86	9.3.2004	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS ERKLÆRING/AVTALE URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	425	7	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Fredrikstad tingrett

TINGLYST

- 9 MARS 2004

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR: 3182

Den 06. august 2003 ble rett holdt i Fredrikstad tingrett.

Dommer: Tingrettsdommer Sissel Rostad

**Protokoll-
fører:** Trine Eiterjord

Sak nr 03-00588 A

Saksøker: Terje Knutsen
Prosessfullmektig: Advokat Børre Hagen

Saksøkt: Solodden AS
Prosessfullmektig: Advokat Lars Dahlback



Doknr 3182 Tinglyst 09 03 2004 Emb 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Det ble avsagt slik

DOM:

22 mai 2003 reiste advokat Børre Hagen søksmål mot Solodden AS på vegne av Terje Knutsen der han nedla slik påstand:

1. Solodden AS er forpliktet til å overdra vederlagsfritt en boligtomt og rett til båt plass beliggende på eiendommene gnr. 425, bnr. 7, gnr. 425, bnr. 148, gnr. 425, bnr. 250, gnr. 425, bnr. 19 tomt 362 alle i Kråkerøy, Fredrikstad og i henhold til de vilkår som følger av avtale inngått med Terje Knutsen, 24.03.99.
2. Solodden AS er uberettiget til å forføye over eiendommene gnr. 425, bnr. 7, gnr. 425, bnr. 148, gnr. 425, bnr. 250, gnr. 425, bnr. 19 tomt 362 alle i Kråkerøy, Fredrikstad med mindre Terje Knutsens rettigheter i henhold til avtale av 24.03.99 sikres.
3. Det avsies kjennelse om at stevningen eller utdrag av denne tinglyses på eiendommene eiendommene gnr. 425, bnr. 7, gnr. 425, bnr. 148, gnr. 425, bnr. 250, gnr. 425, bnr. 19 tomt 362 alle i Kråkerøy, Fredrikstad
4. Terje Knutsen tilkjennes saksomkostninger.

Advokat Lars Dahlback inga tilsvar på vegne av Solodden AS 19 juni 2003 der han sa seg enig med saksøker og nedla slik påstand:

1. Solodden er forpliktet til å overdra vederlagsfritt en boligtomt og rett til båt plass beliggende på eiendommene gnr. 425 bnr. 7, gnr. 425 bnr. 148, gnr. 425 bnr. 250, gnr. 425 bnr. 19 tomt nr. 263 alle i Kråkerøy, Fredrikstad og i henhold til de vilkår som følger av avtale inngått med Terje Knutsen 24.03.99.
2. Solodden AS er uberettiget til å forføye iver eiendommene gnr. 425 bnr. 7, gnr. 425 bnr. 148, gnr. 425 bnr. 250, gnr. 425 bnr. 19 tomt nr. 362 alle i Kråkerøy, Fredrikstad med mindre Terje Knutsens rettigheter i henhold til avtale av 24.03.99 sikres.
3. Solodden AS tilkjennes saksomkostninger.

Søksmålet er reist for å sikre rettighetene i forhold til panthaver Gjensidige Nor Sparebank og har i forhold til saksøkte vært nødvendig. Gjensidige Nor Sparebank har reist sak både mot saksøker og saksøkte om samme forhold.

Da partene i realiteten er enige og har nedlagt likelydende påstand avsies dom etter tvistemålsloven § 314 jf også § 317 fjerde ledd. Da saksøker var kjent med saksøktes standpunkt allerede da søksmål ble reist, pålegges saksøker å dekke saksøktes omkostninger etter tvistemålsloven § 173.

Advokat Lars Dahiback har krevd kroner 6 820 og retten har ikke innvedninger mot dette beløpet.

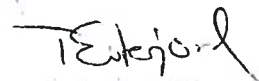
DOMSSLUTNING:

1. Solodden AS er forpliktet til å overdra vederlagsfritt en boligtomt og rett til båtplass beliggende på eiendommene gnr 425, bnr 7, gnr 425, bnr 148, gnr 425, bnr 250, gnr 425, bnr 19 tomt 362 alle i Kråkerøy, Fredrikstad og i henhold til de vilkår som følger av avtale inngått med Terje Knutsen, 24 03 99
2. Solodden AS er uberettiget til å forføye over eiendommene gnr 425, bnr 7, gnr 425, bnr 148, gnr 425, bnr 250, gnr 425, bnr 19 tomt 362 alle i kråkerøy, Fredrikstad med mindre Terje Knutsens rettigheter i henhold til avtale av 24 03 99 sikres.
3. Terje Knutsen dømmes til å betale saksomkostninger til Solodden AS med 6 820 –sekstusenåttehundreogtjue- kroner inkludert merverdiavgift innen to uker fra dommens forkynnelse.

Retten hevet



Sissel Rostad
tingrettsdommer





R 61
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS-
PLAN FOR JYTESKJÆR I KRÅKERØY KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor dette område skal grunnen utnyttet som vist på planen.

§ 2.

For område regulert til boligbebyggelse gjelder disse reguleringsbestemmelsene:

- a) Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan dog tillate avvikelser fra den viste tomte-
deling og bygningens plassering på tomten, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig. Det skal bare oppføres helårsboliger på dette område.
- b) Bebyggelsen skal være åpen med våningshus og uthus (garasjer) i 1 etasje. Der terrenget tilsier delvis utnyttelse av underetasje til boligformål kan dette tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i departementets byggeforskrifter.
Gesimshøyden, som vil bli målt fra murkrone, skal ikke overstige 3m og takvinkelen må ikke overstige $22\frac{1}{2}^{\circ}$.
Plassering av garasje skal inntegnes på situasjonsplan i forbindelse med byggemelding selv om garasjen ikke er tenkt oppført samtidig med våningshuset.
Garasjer skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken. Bestående vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.
Innhegning av tomten må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som skal godkjenne gjerders utførelse, høyde og farge.
- d) Butikker, utsalgsboder, lager, verksteder, bensinstasjoner m.v. tillates ikke oppført i reguleringsområdet.
- e) Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

For områder regulert til industri gjelder disse reguleringsbestemmelsene:

- a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- b) Før noen tomt utskilles, opparbeides eller bebygges kan bygningsrådet forlange tomtedelings- og bebyggelsesplan for hele kvartalet.
- c) Grunnen kan utnytted og bebyggelsen innreded til lager, bedrift eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige ulemper for de omboende.
- d) Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industriområder.
- e) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og i inntil 2 etasjer.
- f) Det tillates ikke oppført boligbygg i industriområdet. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådets uttalelse er innhentet for vaktmesterleiligheten o.l.
- g) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 4.

Område regulert til offentlig formål kan benyttes til anlegg av kloakkpumpe og/eller rensestasjon med tilhørende innretninger.

§ 5.

Område regulert til båthavn kan benyttes til anlegg av båthavn med tilhørende innretninger.
Plan for utbygging av båthavn skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som står i strid med disse bestemmelser.

§ 7.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kråkerøy kommune til anvendelse.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kråkerøy kommune.

Stadfestet den 19. febr. 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/7/0/0

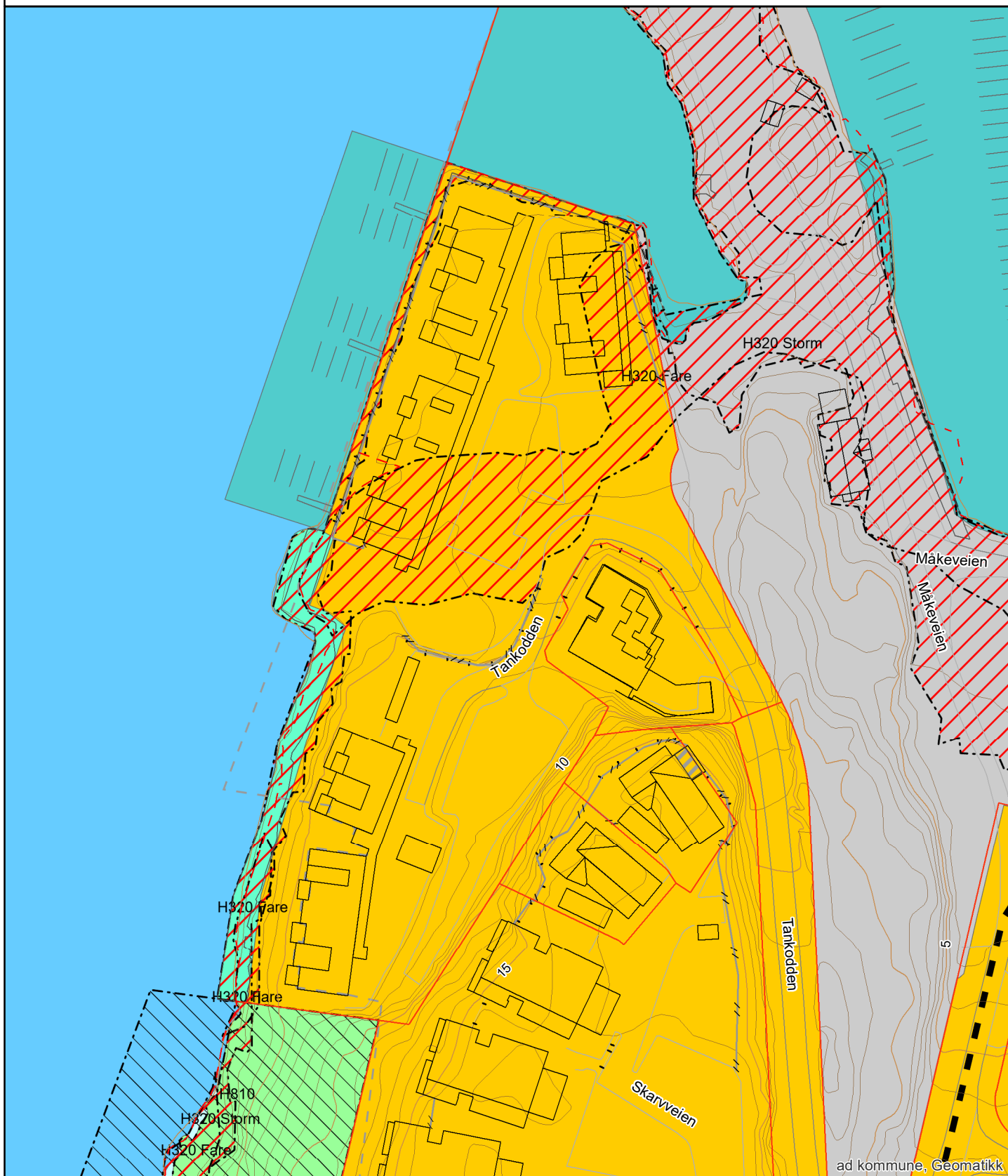
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-24



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/7/0/0

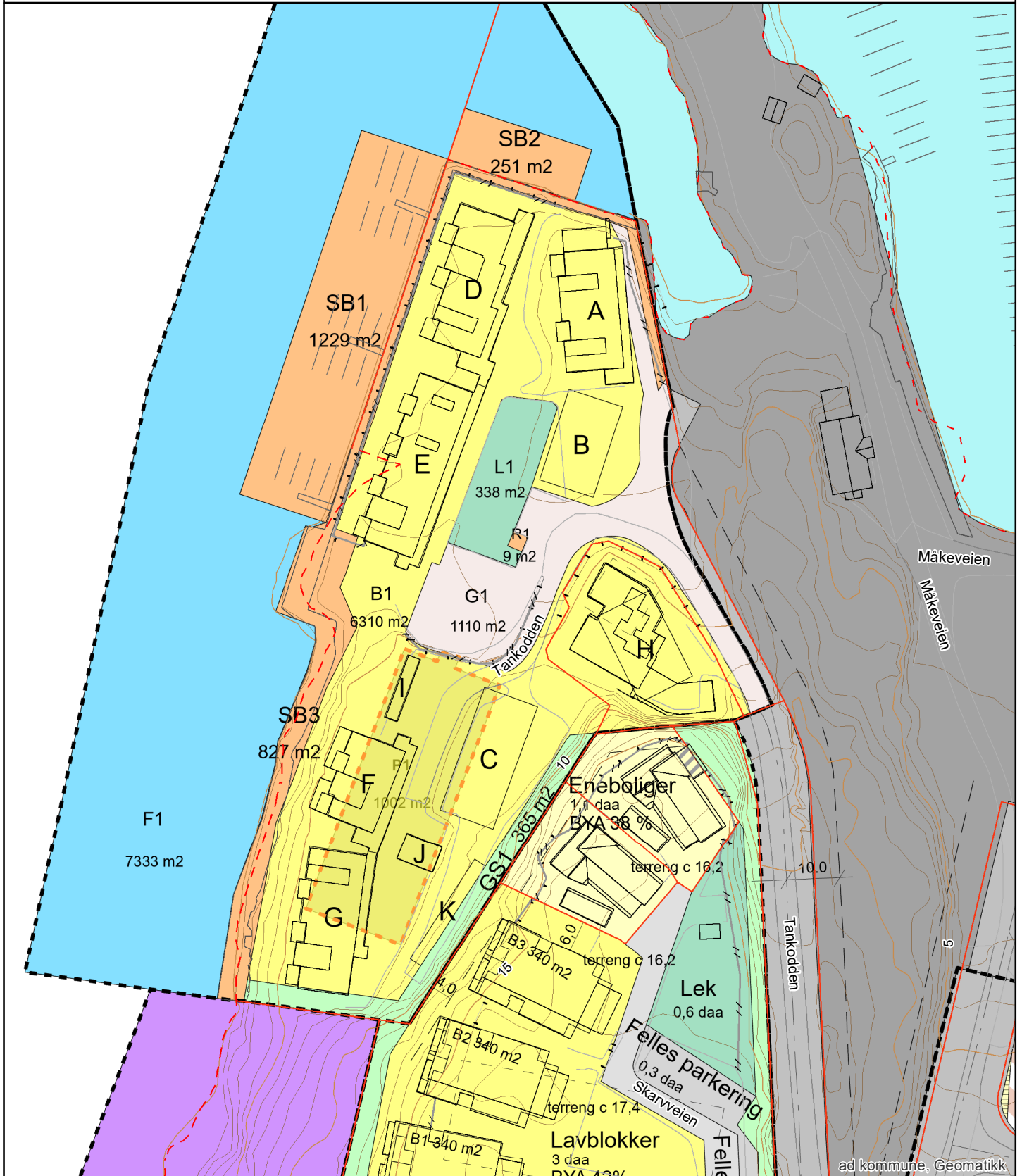
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-24



Planident: 61,447
Ikrafttredelsesdato: 21.6.2012, 18.2.1973
Plannavn: Reg.endr. for Jyteskjær (delvis opph. K76), Tankodden

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Tankodden, planID 0106447 - reguleringsendring Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert : 31.10.11
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.03.12
Dato for bystyrets godkjenning : 21.06.12

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 1 Fellesbestemmelser

§ 1.1 Kulturminne

(§ 12-7 nr. 6)

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

§ 1.2 Parkering

(§ 12-7 nr.7)

For boliger skal det opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet over 40 m² BRA og minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet under 40 m².

§ 1.3 Rekkefølgekrav

(§ 12-7 nr.10)

Lekeplass L1 skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for boligene.

§ 1.4 Flomsikring

(§ 12-7 nr. 2 og 12)

Kotehøyde for gulv i 1.etasje skal ligge på minimum +2.5m, samt at evt bygg/anlegg/installasjoner under dette nivå skal utføres vannsikkert.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Boligbebyggelse B1

§2.1.1 Grad av utnyttning

(§ 12-7 nr.1)

Tillatt utnyttelsesgrad %-BRA = 70%. Bruksareal i vertikalnivå 1 skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

§ 2.1.2 Høyde

(§ 12-7 nr.1)

Maksimal tillatt høyde for den enkelte bygning (inkludert oppbygg):

Bygning	Maks kotehøyde
A	13.5m
B	13.5m
C	16.5m
D	12.0m
E	12.0m
F	15.0m
G	15.0m
H	15.0m
I	8.0 m
J	8.0 m
K	10.0m

For bygning A, B, C, D, E, F, G og H gjelder følgende:

Bebyggelsen skal utformes med flatt tak. Maksimal gesimshøyde er 7,0 m over ferdig planert terreng rundt hver bygning. Over hovedtakflaten tillates i tillegg inntil 3,0 m høye oppbygg med en samlet grunnflate på inntil 25 % av bygningens grunnflate. Gesimshøyden måles til gesims ved bygningens hovedtakflate og ikke takflate på oppbygg.

§2.1.3 Utforming

(§ 12-7 nr.1)

Det tillates etablert takterrasse på hovedtakflaten.

§2.1.4 Plassering

(§ 12-7 nr.1)

Vist plassering av bygning B, C, H og I er kun veiledende. Disse bygningene unntatt H kan plasseres inntil formålsgrense.

§ 2.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone SB1-3

(§ 12-7 nr.2)

Bryggene skal ikke medføre inngrep i elven i form av mudring, graving, utfylling, pæling eller liknende som kan utløse krav om marinarknologisk registrering.

Som eventuell belysning på bryggene tillates kun skjermet nedadrettet lys som sikrer mot blending av båtførere.

Vinteropplag på land skal skje utenfor det regulerte området.

Tiltak i sjø krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven.

Det skal sørges for god manøvreringsplass mellom bryggene og i området.

§2.2.1 Område SB1-2

(§ 12-7 nr.2)

Innenfor område SB1-2 tillates utlagt brygger og anordninger for fortøyninger. Det skal benyttes flytebrygger/uttriggerbommer.

§2.2.2 Område SB3

(§ 12-7 nr.2)

Det kan tillates langsgående fortøyning av kortere varighet i området langs F1. Det skal tydelig merkes der fortøyning tillates. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 2.3 Lekeplass L1

(§ 12-7 nr.4)

Lekeplass L1 skal være egnet for lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper inklusiv små barn.

Overgangen mellom lekeplass L1 og gatetun G1 skal sikres fysisk slik at fare for personer unngås.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Gatetun G1

(§ 12-7 nr.2)

Innenfor området G1 kan det anlegges kjørevei, parkering, gangadkomst, avfallsanlegg samt andre veitekniske anlegg. Området skal være atkomst til eiendommene innenfor planområdet og være tilgjengelig for allmenn ferdsel unntatt motorisert ferdsel.

§ 3.2 Parkeringshus/-anlegg P1

(§ 12-7 nr.1, 2 og 14)

I området P1 skal det etableres underjordisk parkering med direkte adkomst fra G1. Tillatt utnyttelsesgrad %-BRA = 100%.

§ 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 4.1 Ferdsel F1

(§ 12-7 nr.2)

Området benyttes til skipstrafikk, og tiltak i området må ikke redusere eller hindre ferdsel i sjø. Det kan tillates langsgående fortøyning av kortere varighet i området langs SB3. Det skal tydelig merkes der fortøyning tillates.

Grunnkart



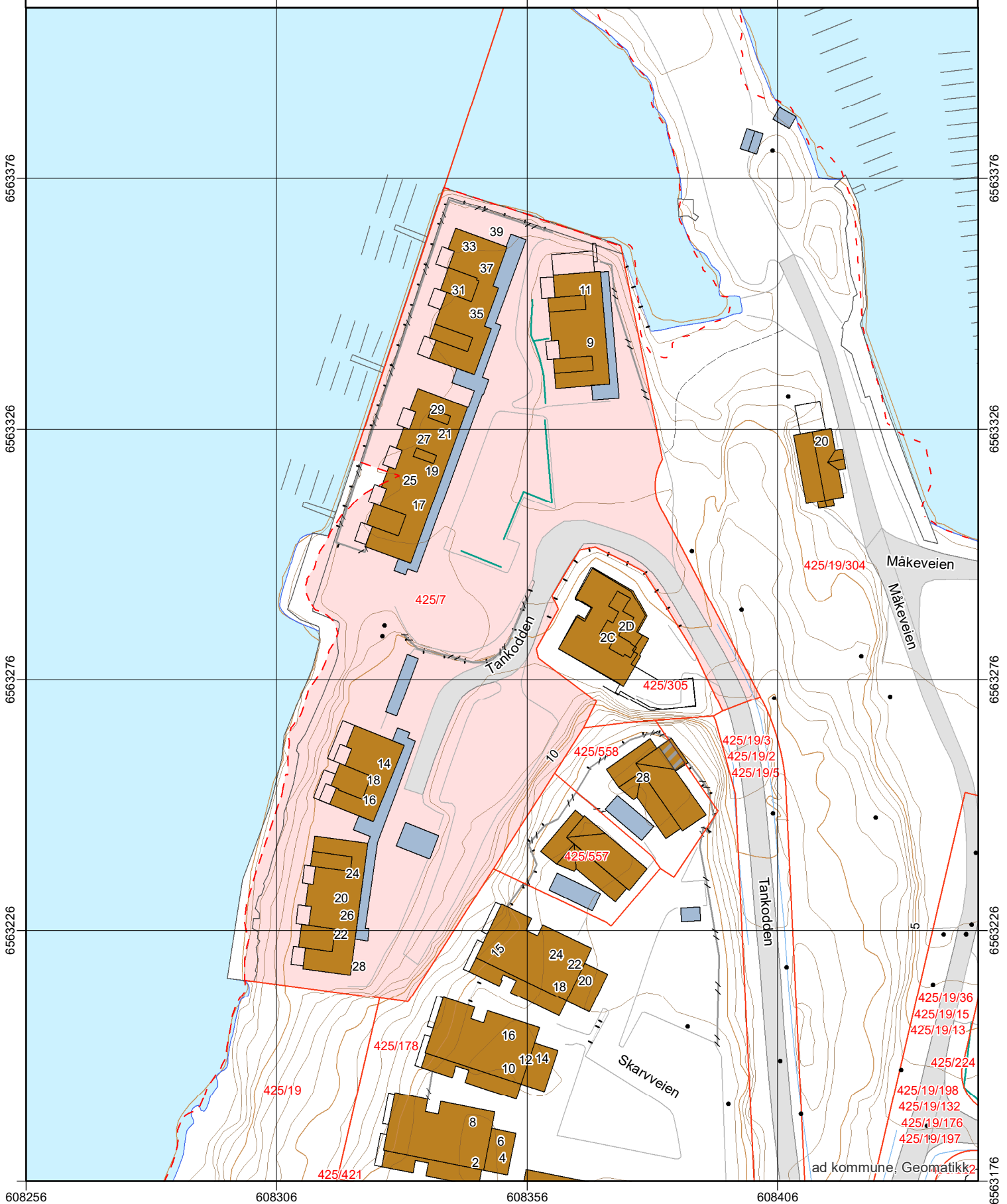
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/7/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-24



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



Grunnkart



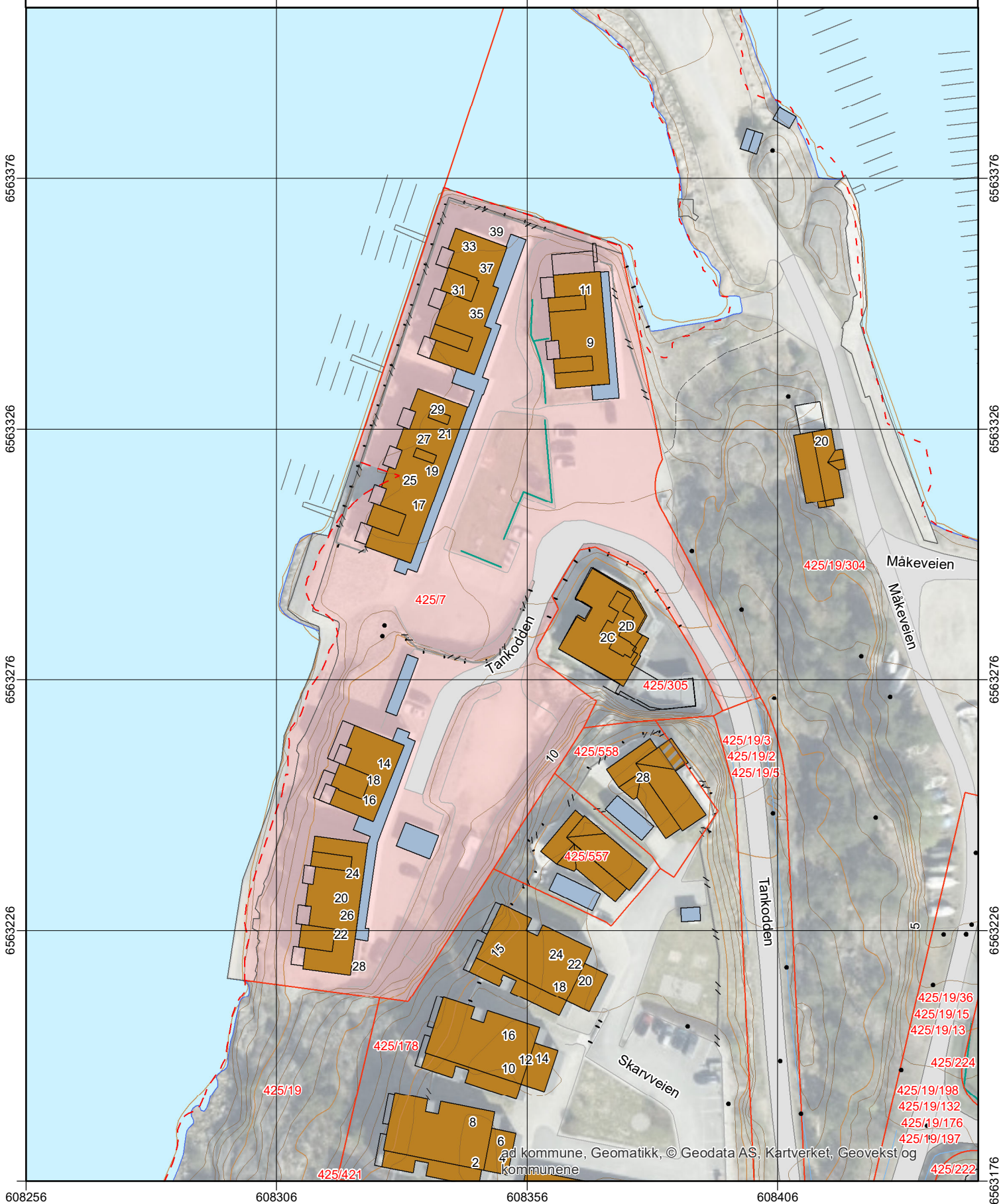
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/7/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-24



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



608256

608306

608356

608406

6563176

6563226

6563276

6563326

6563376

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-425/7/0

Bruksnavn	TANKODDEN	Beregnet areal	7 999.5
Etablert dato	23.04.1912	Historisk oppgitt areal	4 509.1
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.05	Antall teiger	1
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
MÅKEVEIEN BORETTSLAG	993796158	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.05.2015	04.05.2015		
AF - Annen forretningstype	20.03.2015	20.03.2015		
OP - Oppmålingsforretning	14.04.2011	15.04.2011	2010/1652	
OP - Oppmålingsforretning	14.04.2011	15.04.2011	2010/1652	
DL - Kart- og delingsforretning	29.07.2004			
SF - Sammenslåing	09.01.2003			
SF - Sammenslåing	09.01.2003			
SF - Sammenslåing	09.01.2003			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	02.12.1982			
SK - Skylddeling	23.04.1912			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		7 999.5	VA - Hjelpelinje vannkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147812868	0	219 - Annen industribygning	TB - Tatt i bruk
300015796	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest
300015799	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest
300015801	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest
300015810	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest
300015811	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 147812868: 219 - Annen industribygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 300015796: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	441.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	441.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
EB - Endre bygningsdata	12.06.2023	12.06.2023
RA - Rammetillatelse	03.07.2006	08.09.2008
IG - Igangsettingstillatelse	03.07.2006	08.09.2008
MB - Midlertidig brukstillatelse	26.08.2009	03.09.2009
FA - Ferdigattest	10.09.2012	13.09.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	120.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	102.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0202	129.0	4	1	1 - Kjøkken
-----------	-------	-------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	231.0	0.0	231.0	0.0
H01	2	210.0	0.0	210.0	0.0

Bygning 300015799: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	506.0
Antall boenheter	5	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	506.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
EB - Endre bygningsdata	12.06.2023	12.06.2023
RA - Rammetillatelse	03.07.2006	08.09.2008
IG - Igangsettingstillatelse	03.07.2006	08.09.2008
MB - Midlertidig brukstillatelse	26.08.2009	03.09.2009
FA - Ferdigattest	10.09.2012	13.09.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	102.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	164.0	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	240.0	0.0	240.0	0.0
H02	2	266.0	0.0	266.0	0.0

Bygning 300015801: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	614.0
Antall boenheter	7	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	614.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
EB - Endre bygningsdata	12.06.2023	12.06.2023
RA - Rammetillatelse	03.07.2006	08.09.2008
IG - Igangsettingstillatelse	03.07.2006	08.09.2008
MB - Midlertidig brukstillatelse	26.08.2009	03.09.2009
FA - Ferdigattest	10.09.2012	13.09.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	164.0	6	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	75.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	3	314.0	0.0	314.0	0.0
H01	4	300.0	0.0	300.0	0.0

Bygning 300015810: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	314.0
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	314.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	03.07.2006	08.09.2008
IG - Igangsettingstillatelse	03.07.2006	08.09.2008
MB - Midlertidig brukstillatelse	26.08.2009	03.09.2009
FA - Ferdigattest	10.09.2012	12.06.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	164.0	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	150.0	0.0	150.0	0.0
H02	1	164.0	0.0	164.0	0.0

Bygning 300015811: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	506.0
Antall boenheter	5	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	506.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	03.07.2006	08.09.2008
IG - Igangsettingstillatelse	03.07.2006	08.09.2008
MB - Midlertidig brukstillatelse	26.08.2009	03.09.2009
FA - Ferdigattest	10.09.2012	12.06.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	75.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	102.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	164.0	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	240.0	0.0	240.0	0.0
H02	2	266.0	0.0	266.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tankodden	14		1679 KRÅKERØY
Tankodden	16		1679 KRÅKERØY
Tankodden	18		1679 KRÅKERØY
Tankodden	20		1679 KRÅKERØY
Tankodden	22		1679 KRÅKERØY
Tankodden	25		1679 KRÅKERØY
Tankodden	23		1679 KRÅKERØY
Tankodden	21		1679 KRÅKERØY
Tankodden	19		1679 KRÅKERØY
Tankodden	17		1679 KRÅKERØY
Tankodden	15		1679 KRÅKERØY
Tankodden	13		1679 KRÅKERØY
Tankodden	9		1679 KRÅKERØY
Tankodden	11		1679 KRÅKERØY
Tankodden	24		1679 KRÅKERØY
Tankodden	26		1679 KRÅKERØY
Tankodden	28		1679 KRÅKERØY
Tankodden	27		1679 KRÅKERØY
Tankodden	29		1679 KRÅKERØY
Tankodden	31		1679 KRÅKERØY
Tankodden	33		1679 KRÅKERØY
Tankodden	35		1679 KRÅKERØY
Tankodden	37		1679 KRÅKERØY
Tankodden	39		1679 KRÅKERØY

Oversiktskart



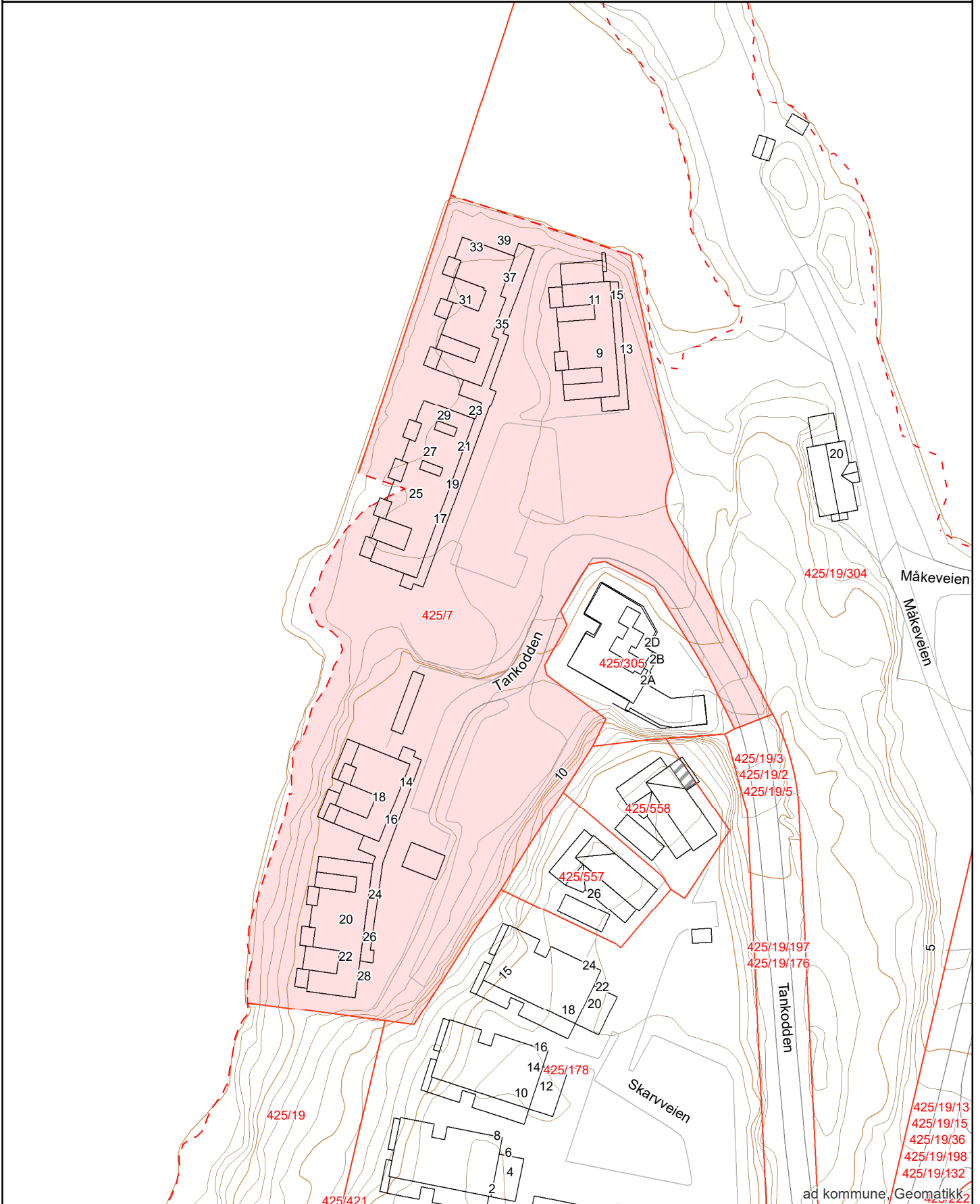
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/7/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-24



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/7/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-24



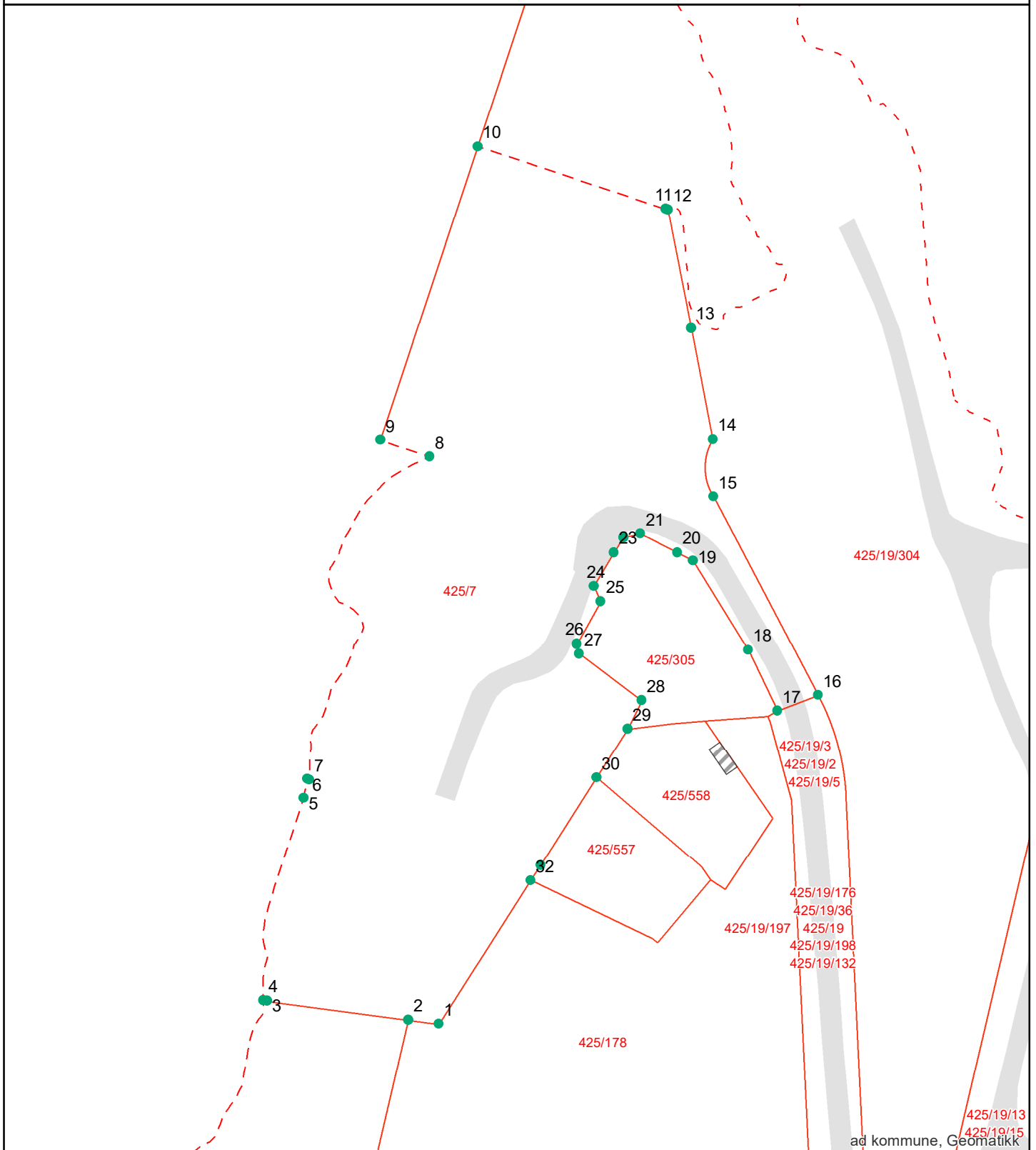
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 24.7.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
7999.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.7.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563211.36889	608332.384006	Fjell	5.7	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6563212.12291	608326.726316	Fjell	26.41	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6563215.61374	608300.570479	Ikke spesifisert	0.69	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6563215.70289	608299.890072	Ikke spesifisert	38.83	Geometrisk hjelpепunkt		Aerotriangulert	23	0
5	6563253.16518	608307.348391	Ikke spesifisert	3.62	Geometrisk hjelpепunkt		Aerotriangulert	23	0
6	6563256.72543	608307.990576	Ikke spesifisert	0.38	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6563256.58675	608308.344289	Ikke spesifisert	73.2	Geometrisk hjelpепunkt		Aerotriangulert	23	0
8	6563316.39839	608330.715805	Ikke spesifisert	9.67	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	51	0
9	6563319.45501	608321.54876	Ikke spesifisert	57.26	Ukjent		Terrengmålt	14	0
10	6563373.77523	608339.558599	Ikke spesifisert	36.75	Ukjent		Terrengmålt	14	0
11	6563362.20876	608374.421106	Ikke spesifisert	0.44	Geometrisk hjelpепunkt		Aerotriangulert	23	0
12	6563362.07636	608374.844499	Ikke spesifisert	22.29	Ukjent		Terrengmålt	14	0
13	6563340.21248	608379.105104	Ikke spesifisert	21.03	Ukjent		Terrengmålt	14	0
14	6563319.58389	608383.153904	Fjell	11.25	Bolt		Totalstasjon	14	10
15	6563308.91889	608383.2932	Fjell	41.51	Bolt		Totalstasjon	14	0
16	6563272.20829	608402.631591	Fjell	8.07	Bolt		Totalstasjon	14	0
17	6563269.3314	608395.103742	Fjell	12.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6563280.59452	608389.692129	Ikke spesifisert	19.47	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6563297.1201	608379.430344	Ikke spesifisert	3.24	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6563298.6703	608376.590989	Jord	7.65	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6563302.09813	608369.758783	Jord	3.25	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6563301.42979	608366.577676	Ikke spesifisert	3.28	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.7.2025

23	6563298.67112	608364.809465	Ikke spesifisert	7.28	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6563292.40556	608361.0997	Ikke spesifisert	3.11	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6563289.58145	608362.388125	Ikke spesifisert	9.02	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6563281.72561	608357.958797	Ikke spesifisert	1.87	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6563279.90832	608358.393705	Ikke spesifisert	14.49	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6563271.24069	608369.993751	Fjell	5.94	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6563265.93358	608367.341538	Fjell	10.67	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6563256.96384	608361.577654	Fjell	19.16	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
31	6563240.83873	608351.250998	Fjell	3.48	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
32	6563237.91001	608349.377703	Fjell	31.53	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0



Adresse

Tankodden 27, 1679 KRÅKERØY

Dato for energimerking

04.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290625

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300015801

Gårdsnummer

425

Bruksnummer

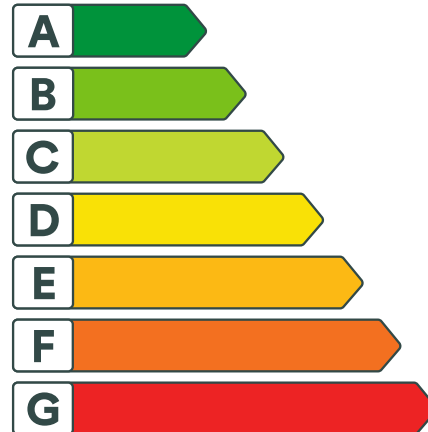
7

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2009

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Stal

Oppvarming

Gass, Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

155,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

153,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 526 kWh



Tankodden 27, 1679 KRÅKERØY



Detaljering

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



Tankodden 27, 1679 KRÅKERØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 993796158 Andelsnr.: 24

MÅKEVEIEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 24.03.2026 kl. 12.16

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1208382-1/200
08.10.2025 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 0

OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør

HARALDSEN GARY

F.NR: 310557 37722 IDEELL: 1/2

HARALDSEN RONNY

F.NR: 141161 49762 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2011/210041-1/201
28.11.2011

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1 400 000

PANTHAVER : OBOS BBL

ORG.NR: 937 052 766

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2009/43442-2/201
06.04.2009

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL

Nabolagsprofil

Tankodden 27 - 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
Værste fergeleie Linje 805	7 min	4 km
Smertu fergeleie Linje 805	8 min	4.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	9 min	4.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min	4.8 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	17 min	1.4 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	7 min	4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min	4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	12 min	6.5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min	3.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 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

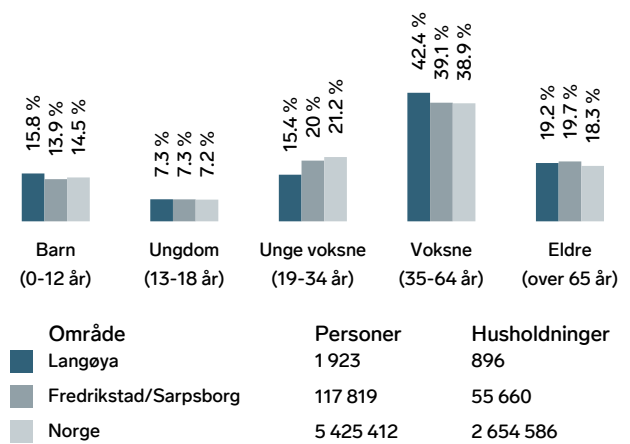
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling





Barnehager

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	10 min	0.8 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	16 min	1.3 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	18 min	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	17 min	
Rema 1000 Stadion	7 min	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

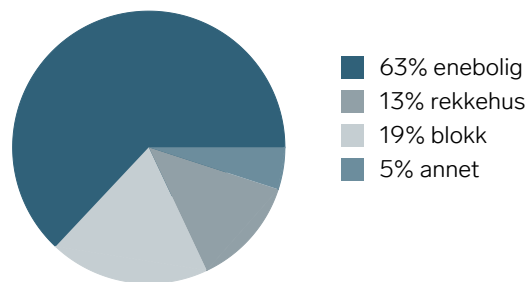
 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

-  Langøya balløkke 12 min 
Ballspill 1.1 km
-  Rød barneskole 17 min 
Aktivitetshall, fotball 1.4 km
-  SKY Fitness Fredrikstad 7 min 
-  SATS Fredrikstad 8 min 

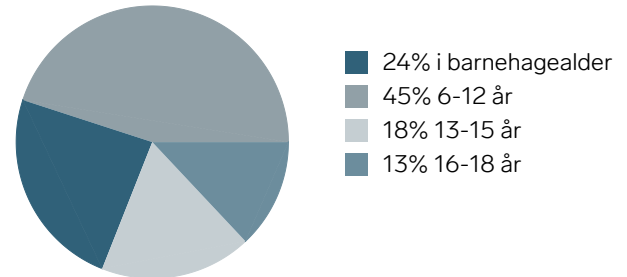
Boligmasse



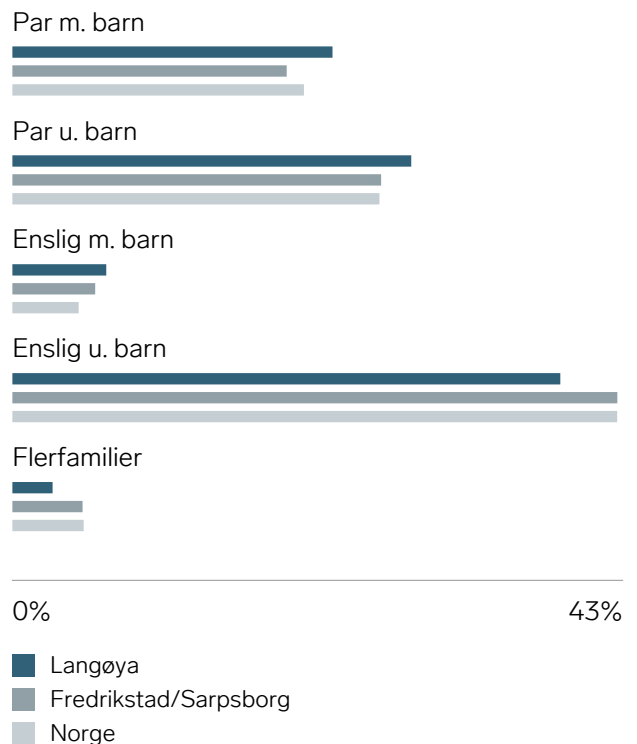
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 7 min 
-  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

