Rapportutkast

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andelsleilighet

Tankodden 39, 1679 KRÅKERØY

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 425, bnr. 7

Andelsnummer 14

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



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1845

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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 Fagskulen 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.

Utkast

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Utkast

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2009. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2015 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Bad og vaskerom er totalrenovert i regi av borettslaget i 2019 utført av Backe Østfold. Da ble også resten av leiligheten oppgradert med gulv og nytt kjøkken i regi av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

En nordvestvendt uteplass på ca. 45 m². Hele uteplassen er belagt med betongheller. Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt, med port mot brygge.

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, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 1-stavs parkett m/kvist. Takhøyden ble målt til: 2,49 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt klosett med trykkknapp av typen touch, dobbel servant i stein med innredning i tre, samt dusjhjørne med glassfelter. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er elektriske hyller med hev- og senkefunksjon. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer fra Miele: platetopp, stekeovn med og uten dampfunksjon, kaffemaskin, vinskap (Tempjech), oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme og gassfyr i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

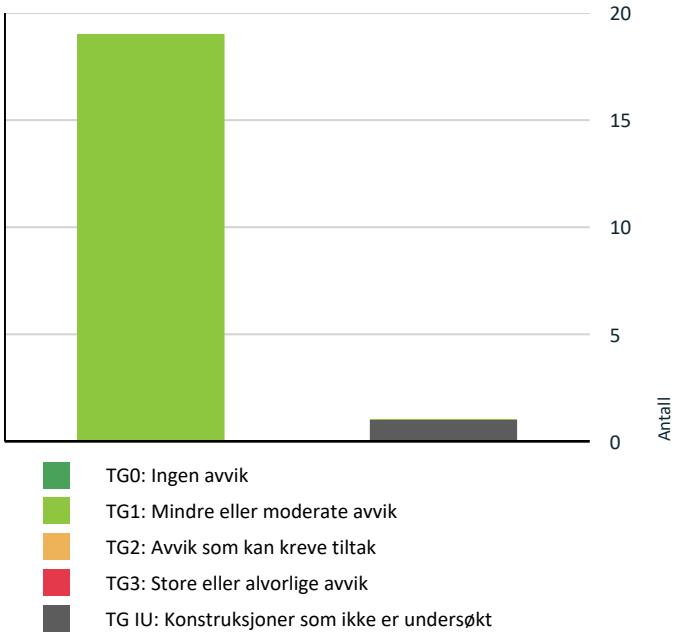
Andelsleilighet

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

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utkast

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En nordvestvendt uteplass på ca. 45 m². Hele uteplassen er belagt med betongheller. Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt, med port mot brygge.

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 tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 1-stavs parkett m/kvist. Takhøyden ble målt til: 2,49 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med tetningslister.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme og gassfyr i stuen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt klosett med trykknapp av typen touch, dobbel servant i stein med innredning i tre, samt dusjhjørne med glassfelter. Balansert ventilasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt 20 mm fall utenfor dusjsonen, med nedsenk på 10 mm, og 20 mm fall i dusjsonens nedslagsfelt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er minimum 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt klosett med trykkknapp av typen touch, dobbel servant i stein med innredning i tre, samt dusjhjørne med glassfelter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er elektriske hyller med hev- og senkefunksjon. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer fra Miele: platetopp, stekeovn med og uten dampfunksjon, kaffemaskin, vinskap (Tempjech), oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utkast

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige 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 Innvendige 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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er gassinstallasjoner/gassfyr i stuen.

Service er opplyst utført i 2025 av eier.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter. Plassert i teknisk bod.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

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.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

⚠ Elektrisk anlegg

Utkast

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2008.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

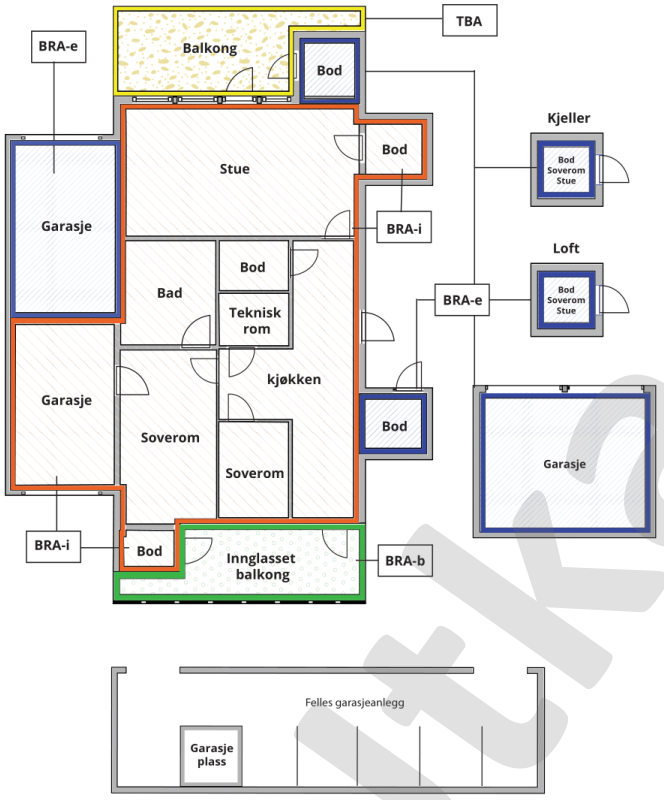
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	76			76	45
Bod i garasje		4		4	
SUM	**76**	**4**			**45**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En bod i garsje på ca. 3,8 m².
- En p-plass (39)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern 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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Utkast

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Henriette Ringstad Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	425	7		0	7999.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tankodden 39, 1679 KRÅKERØY

Hjemmelshaver
MÅKEVEIEN BORETTSLAG. Org.nr. 993796158

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/Måkeveien Borettslag	993796158	H0103	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Tommy Svendsen og Henriette Ringstad Svendsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Klp Skadeforsikring AS	98403701			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Utkast

Forutsetninger

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.

Utkast

Egenerklæring

Tankodden 39, 1679 KRÅKERØY

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tankodden 39	Tankodden 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

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 selger

Selger

Svendsen, Tommy

Selger

Svendsen, Henriette Ringstad

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

Beskriv feilen og omfanget

Manglende membran i våtsoner

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**

Totalrehabilitering av bad og vaskerom

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Backe østfold

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

Frosset vannrør i bakken

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**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert varmekabel i rør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm elektro

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Tommy Svendsen	**2026-08-25**	**Henriette Ringstad Svendsen**	**2026-08-25**

Identification

Tommy Svendsen

Identification

Henriette Ringstad Svendsen

Signicat

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

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

Deres ref.: 201260370 . Vår ref.: 3597-1-14 Dato: 14.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Måkeveien Borettslag
Organisasjonsnr:	993796158
Andelseier:	Svendsen, Tommy
Medeier:	Svendsen, Henriette Ringstad
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Tankodden 39, 1679 KRÅKERØY
Andelsnummer:	14
Gnr.	425
Bnr.	7

Borettsinnskudd: Kr. 945 000,00 ,–

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 fratrekk 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 overtagelsesmåneden.
- 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 spesifikasjon, 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/ båtplassene. Den enkelte kan innfri hele eller deler av fellesgjeld, mulighet for innbetaling pr 30.3 og 30.9 hvert år. Sende epost e□n måned før,til oef@obos.no m/ navn, leil.nr. og beløp som ønskes betalt. Forsikring: KLP Skadeforsikring. Avtale nr. 98403701. Avtalen er ikke gjennom OBOS. Ved skader skal henvendelse foretas til styret. OBOS Nøkkel: Nei. Styregodkjennelse: Ja De som har båtplass i borettslaget blir fakturert en årlig sum for drift og vedlikehold (egen faktura fra forretningsfører). Borettslagslovens bestmmelser om bruksoverlating må følges. (bruksoverlating = utlån og utleie) maksimalt 3 år ad gangen etter søknad til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207755788

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	8 370 239,21
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: 10 022,44,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820775578; IN lån 1 - Akonto renter	2 946,91	
Lån nr: 9820775578; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 662,58	
Strøm bod	230,00	
TV/bredbånd	459,00	
Felleskostnader	4 723,95	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	37 388,-
Annen formue:	57 582,-
Gjeld:	654 711,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207755788
Restsaldo:	641 316,08
Kapitalkostnader:	4 159,20
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 641 316,08,-, 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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Odd Helge Hunderi, e-post: makeveien@styrerommet.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 ikke 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 borett 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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

Godkjennelse 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) Godkjennelse 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 Grønnvold 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. Valgkommiteens 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 sluttført. 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 strømavtaler (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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA 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**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
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
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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 verdi-fallet 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-forringelse. 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.
.
SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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
INNKREVDE 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 Innkrevingssentral (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 BORETTSINNSKUDD	**-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
Beregnede 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

07.05.202 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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

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. Godkjennelse av møteinnkallelsen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallelsen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjennelse 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

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(borett) 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 èn 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) Nekter 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 èn 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 èn 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 utskiftning 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 karmer. *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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense 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 èn 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 besluttes 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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 tekstilovertrekk 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 båtplass 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 båtplass 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 båtplass og/eller fremtidig leie eller tildeling av båtplass.

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

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 frostskadet
   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 persienner, 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 karmer, 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 tapt 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 gulvreol av metall, vegghengt metallhylle eller kroker. 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

SG Arkitekter
Att. Kai Hermansen
Trosvikstranda 9
1608 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2011/15073-14-110055/2012-ANBH	425/7	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
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 55 Bankkonto:

Mottatt av Kommunearkivet 20.09.2011

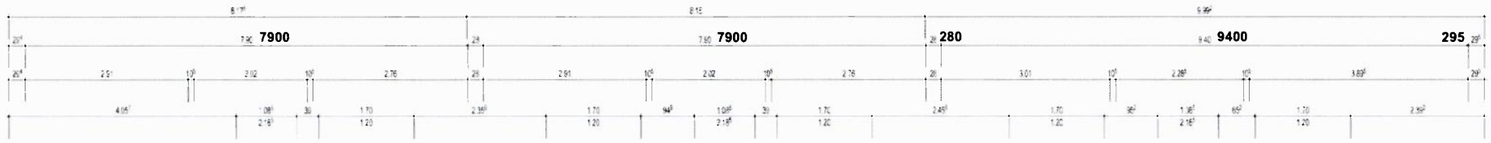
E-15

Hus D-1.ETG.

Leil.nr. D-101
Seksj.nr.14
BRA - 75m2

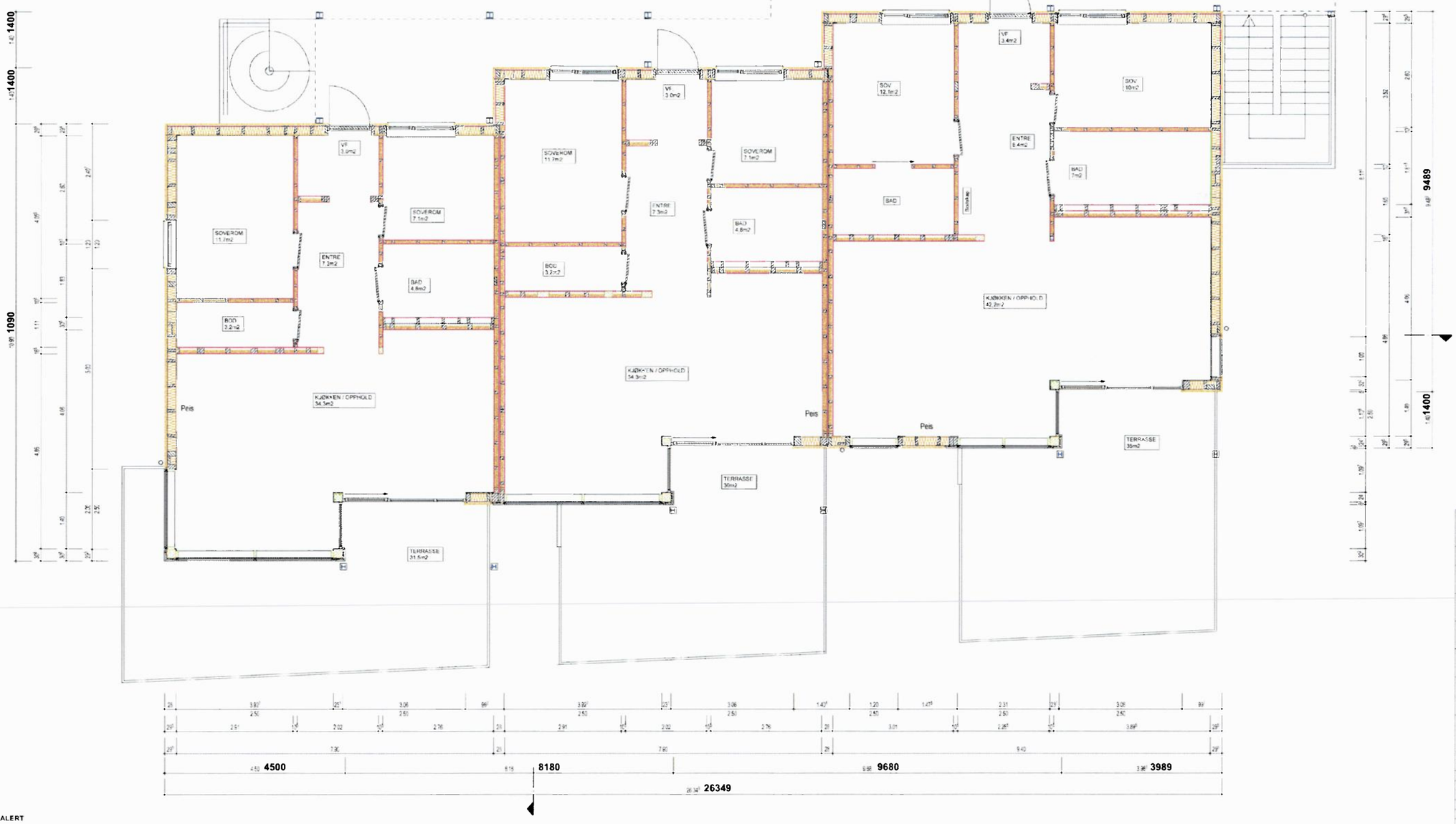
Leil.nr. D-102
Seksj-nr.15
BRA - 75m2

Leil.nr. D-103
Seksj.nr.16
BRA - 90m2









TEGNINGEN ER SKALERT

Wohrataler Holzhaus Rühl GmbH
Auestr. 55 D-35288 Wohratal
Tel: +49-6425-9249-0 Fax +49-6425-9249-50
www.wohrataler-holzhaus.de info@wohrataler-holzhaus.de

Plan innhold:	Hus D - 1.ETG Bestandsplan	Plannummer D 4-002	Mål: 1:50
Prosjekt:	Solodden AS Måkeveien 16-60 1871 Fredrikstad-Kråkerøy	Erstellung Druck Prosjektnummer: 707009	27.02.2009 02.03.2009
Byggherre:	Solodden AS Åsgårdveien 16 A N-1671 Kråkerøy	Fon: Mobil:	
Arkitekt:	Stenseth Grimsrud arkitekter AS Trosvikstranda 9 N-1608 Fredrikstad	Fon: 0047 69303940 Fax: 0047 69303941 Mobil:	
Ingenier bygg:	Peter Klaus Steiner Berg 2 35418 Buseck-Beuern	Fon: 0049 6408 502723 Fax: 0049 6408 502738 Mobil: 0049160 93120825	
Konstruksjon:	Raphael Scheurecker	Fon: 0049 6425 9249 27 Mobil:	
Byggeleder:	Sven Rottkamp	Fon: 0047/97888891 Mobil:	

Bemerkning:
-
-
-

EDV-fråkk:
Y:\Projekte\2008 Solodden Kråkerøy, 707009\CAD\Skisse\Hus D_GR.dwg

SIGN: Scheurecker

Ind.	Endring:	Dato:	Navn:
A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
D	-	-	-
E	-	-	-

Alle Rechte dieser Zeichnung unterliegen dem Urheberrechtsschutz gemäß (H.G.B.§ 227)

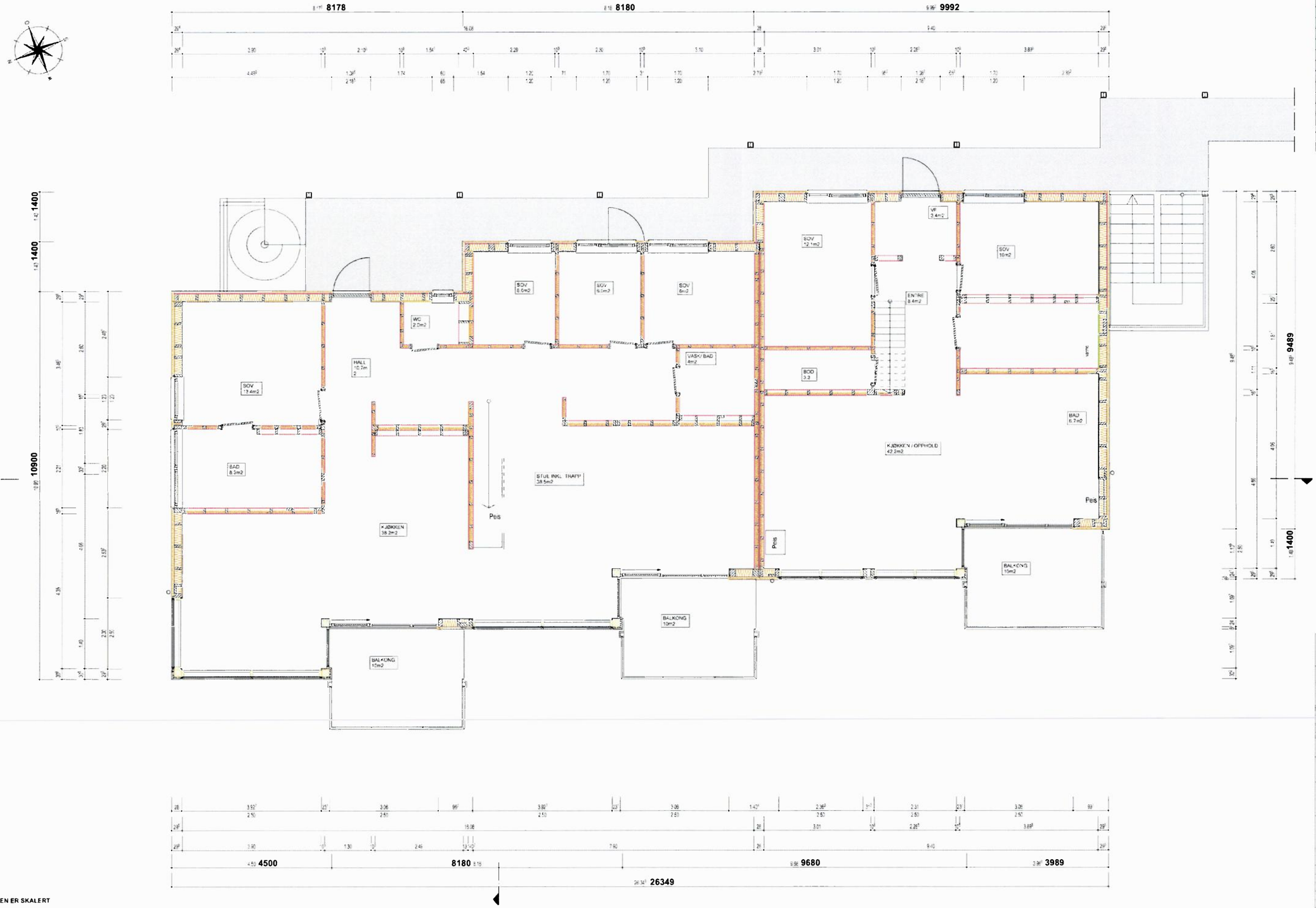
Mottatt av Kommunearkivet 20.09.2011

E-16

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)



TEGNINGEN ER SKALERT

Legende:

	Beton
	KVH
	BSH 11, BSH 14
	NH S10, Fichte sägerau
	Lärche
	OSB-Platte
	DWD-Platte
	GKB-Platte
	Fermacell-Platte
	Dreischichtplatte
	zem.geb. Spanplatte
	Mineralwolldämmung
	Aufdachdämmung
	Stahl
OK FFB	Oberkante Fertigfußboden
OK RFB	Oberkante Rohfußboden
	Schnittbezeichnung

Wohrataler Holzhaus Rühl GmbH
Auestr. 55 D-35288 Wohratal
Fon +49-6425-9249-0 Fax +49-6425-9249-50
www.wohrataler-holzhaus.de info@wohrataler-holzhaus.de

Plan innhold:	Hus D - 2 ETG Bestandsplan	Plannummer: D 4-003	**Mål: 1:50**
Prosjekt:	Solodden AS Måkeveien 16-60 1671 Fredrikstad-Kråkerøy	Erstellung: Druck:	27-02-2009 02-03-2009
		Prosjektnummer: 707009	
Byggherre:	Solodden AS Asgårdveien 16 A N-1671 Kråkerøy	Fon: Mobil:	
Arkitekt:	Stenseth Grimsrud arkitekter AS Trosvikstranda 9 N-1608 Fredrikstad	Fon: 0047 69303940 Fax: 0047 69303941 Mobil:	
Jngeniør bygg:	Peter Klaus Steiner Berg 2 35418 Buseck-Beuern	Fon: 0049 6408 502723 Fax: 0049 6408 502738 Mobil: 0049160 93120825	
Konstruksjon:	Raphael Scheurecker	Fon: 0049 6425 9249 27 Mobil:	
Byggeleder:	Sven Rottkamp	Fon: 0047/97688891 Mobil:	

Bemerkning:
-
-
-

EDV-tråkk:
Y:\Projekter\2008\Solodden Kråkerøy_707009\CADD\Solodden D_GK.2d

SIGN: Scheurecker

Ind.	Endring:	Dato:	Navn:
A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
D	-	-	-
E	-	-	-

Alle Rechte dieser Zeichnung unterliegen dem Urheberrechtsschutz gemäß (R.G.Bl.S.227)

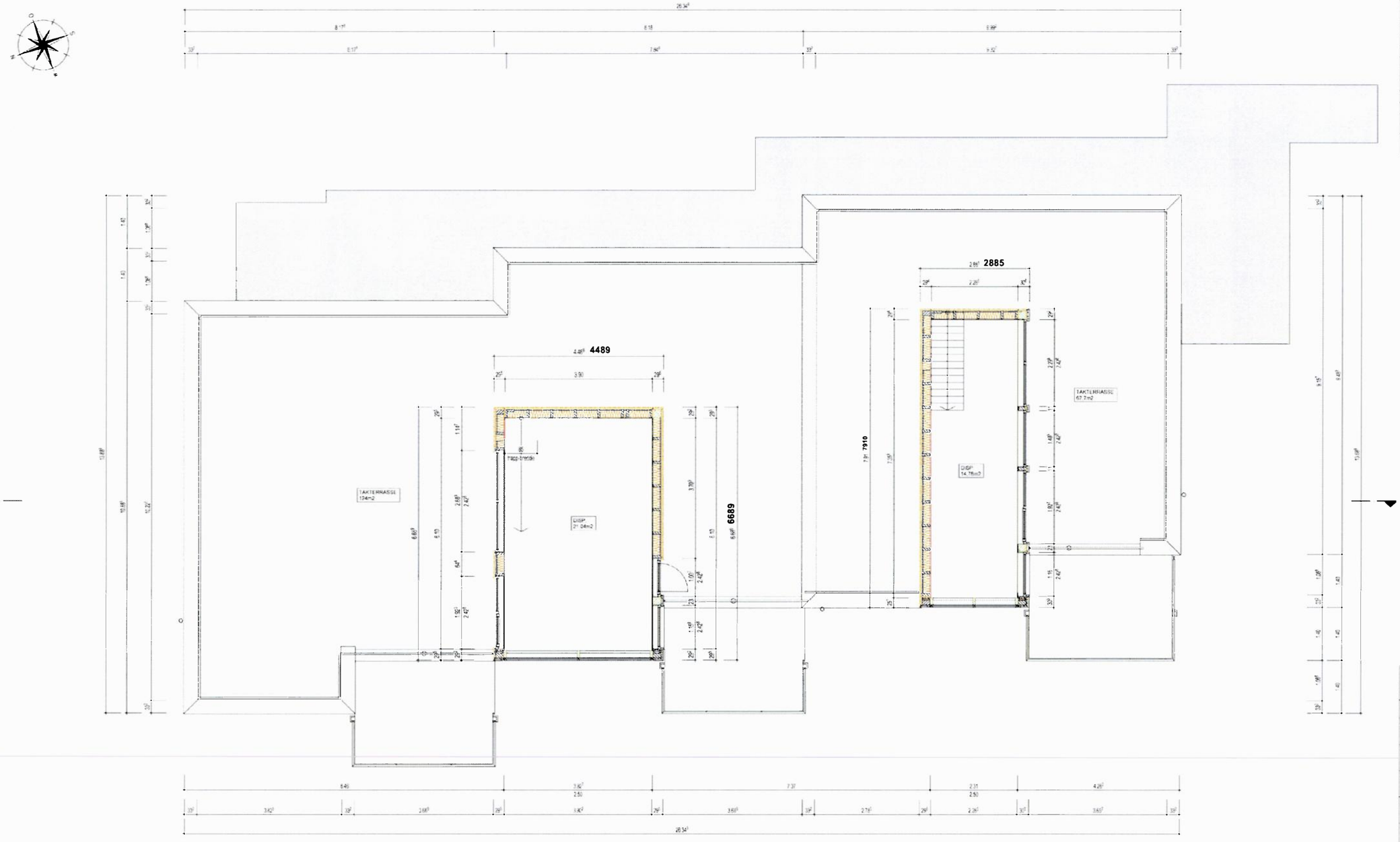
Mottatt av Kommunearkivet 20.09.2011

E-17

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
	KVH
	BSH 11, BSH 14
	NH S10, Fichte sägerau
	Lärche
	OSB-Platte
	DWD-Platte
	GKB-Platte
	Formacell-Platte
	Dreischichtplatte
	zem.geb. Spanplatte
	Mineralwolldämmung
	Aufdachdämmung
	Stahl
OK FFB / OK RFB	Oberkante Fertigfußboden / Oberkante Rohfußboden
	Schnittbezeichnung

Wohrataler Holzhaus Rühl GmbH
Auestr. 55 D-35288 Wohratal
Fon: +49-6425-9249-0 Fax: +49-6425-9249-50
www.wohrataler-holzhaus.de info@wohrataler-holzhaus.de

Plan innhold:	Hus D - takplan Bestandsplan	Plannummer: D 4-004	Mål: 1:50
Prosjekt:	Solodden AS Mäkeveien 16-60 1671 Fredrikstad-Kråkerøy	Erstellung: Druck:	27-02-2009 02.03.2009
		Prosjektnummer: 707009	
Byggherre:	Solodden AS Ågårdveien 16 A N-1671 Kråkerøy	Fon: Mobil:	
Arkitekt:	Stenseth Grimsrud arkitekter AS Trosvikstranda 9 N-1608 Fredrikstad	Fon: 0047 69303940 Fax: 0047 69303941 Mobil:	
Ingenior bygg:	Peter Klaus Steiner Berg 2 35418 Buseck-Beuern	Fon: 0049 6408 502723 Fax: 0049 6408 502738 Mobil: 0049160 93120825	
Konstruksjon:	Raphael Scheurecker	Fon: 0049 6425 9249 27 Mobil:	
Byggeleder:	Sven Rottkamp	Fon: 0047/97688891 Mobil:	

Bemerkning:
-
-
-

EDV-tråkk:
Y:\Projekte\2008\Solodden Kråkerøy_707009\CAD\D\Solodden D_GR.2d

SIGN: Scheurecker

Ind.	Endring:	Dato:	Navn:
A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
D	-	-	-
E	-	-	-

Alle Rechte dieser Zeichnung unterliegen dem Urheberrechtsschutz gemäß (R.G.Bl.S.227)

TEGNINGEN ER SKALERT

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 utnyttes 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 tomtedeling 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 $22\frac{1}{2}^{o}$.
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 utnyttes og bebyggelsen innredes 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 Krålerøy kommune.

Stadfestet den 19. feb. 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

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 m^2 BRA og minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet under 40 m^2.

§ 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 Boligbegyggelse B1

§2.1.1 Grad av utnytting

(§ 12-7 nr.1)

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

§ 2.1.2 Høyde

(§ 12-7 nr.1)

Maksimal tillatt høyde for den enkelte bygning (inklusiv 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 marinarkeologisk 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/utriggerbommer.

§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.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

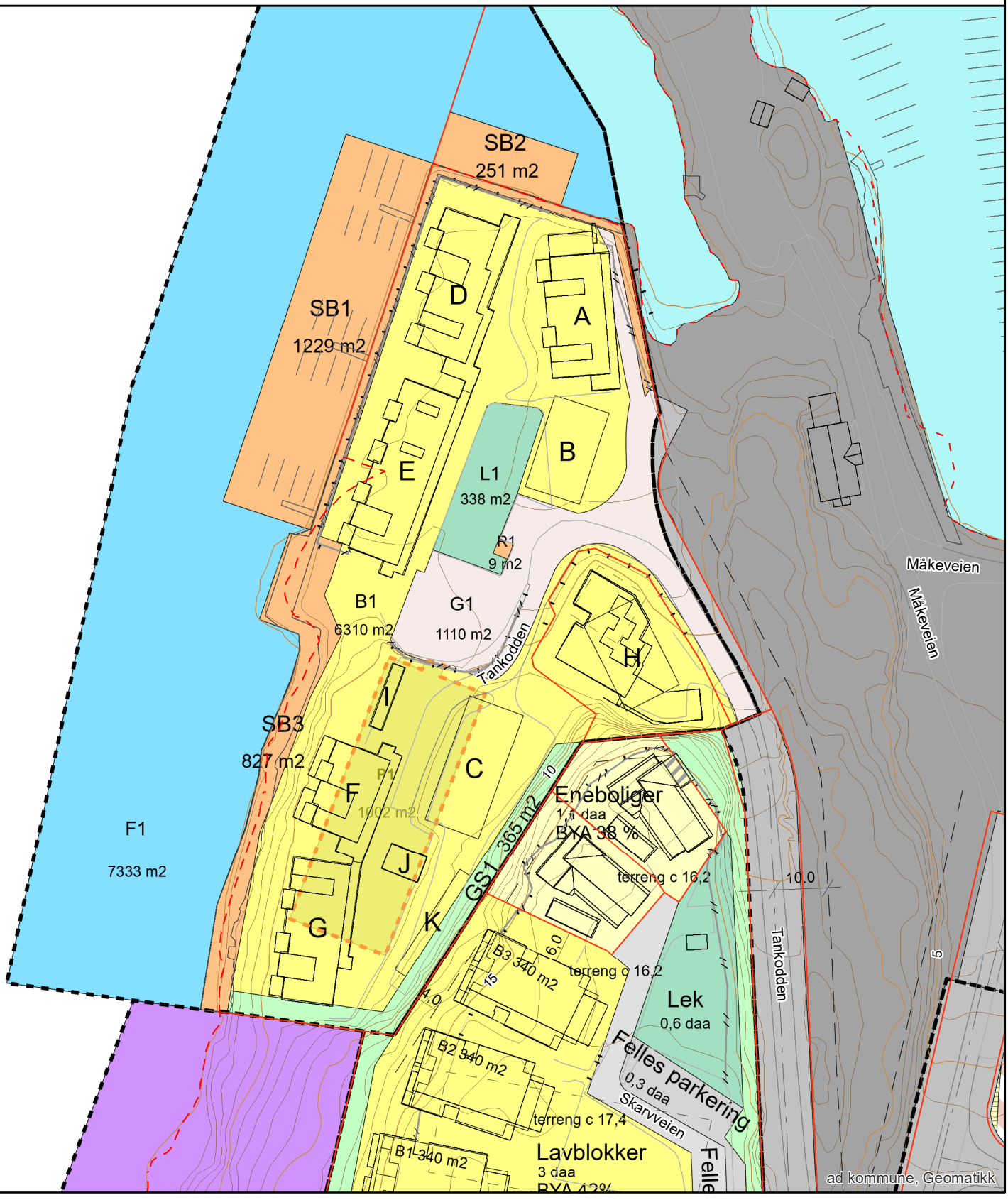
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-24

N

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.



Grunnkart

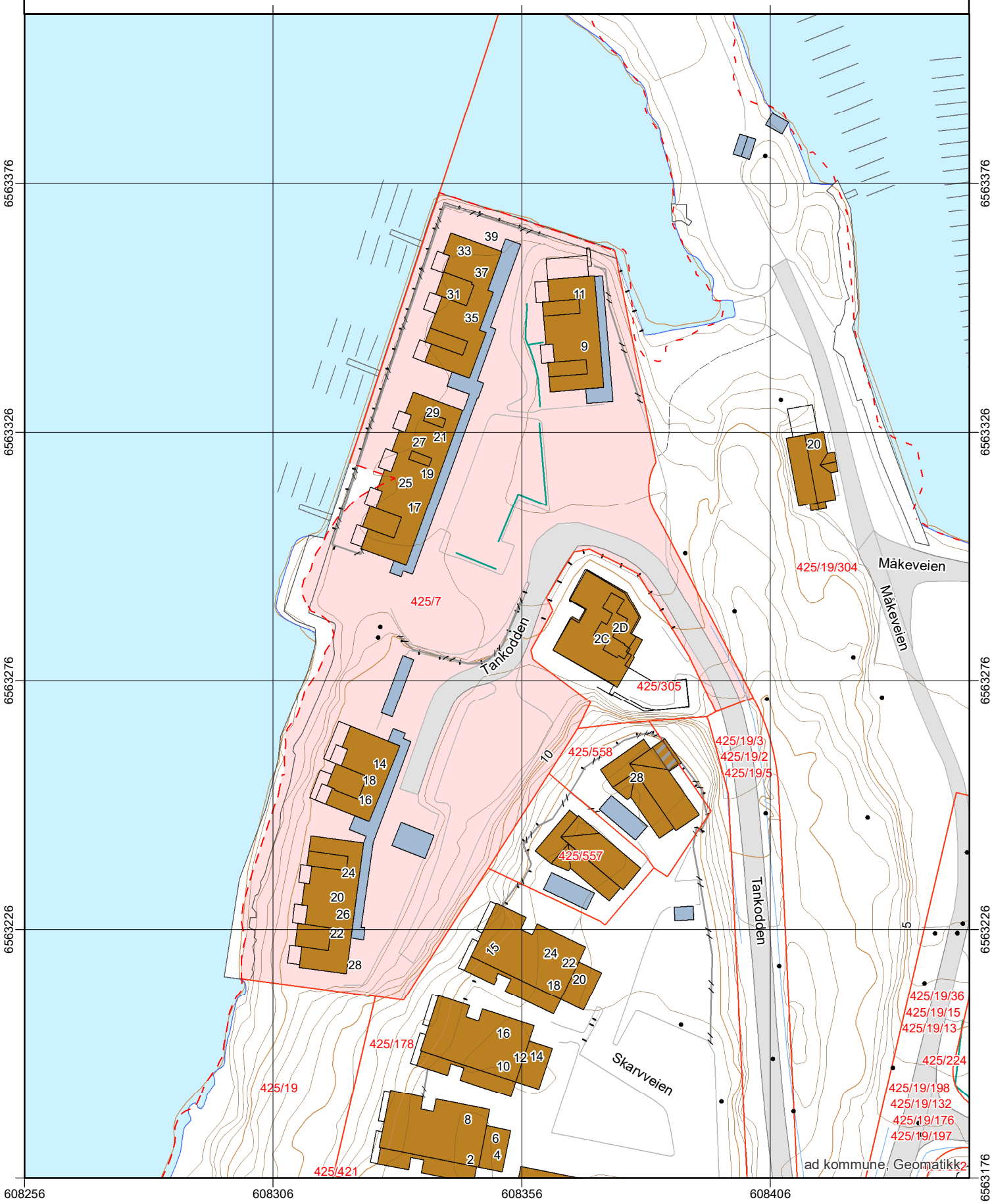
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

N

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



Grunnkart

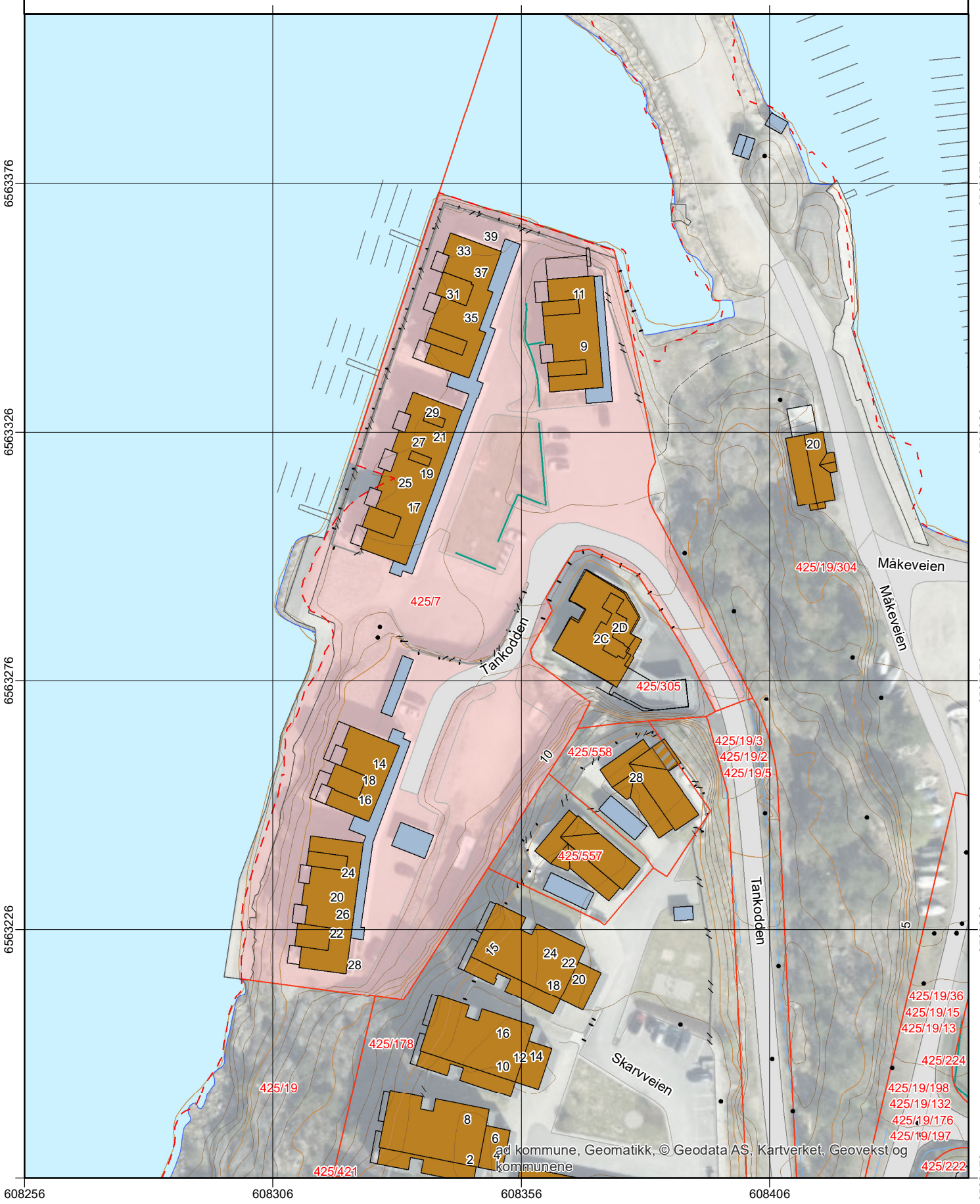
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

N

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



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
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
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			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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

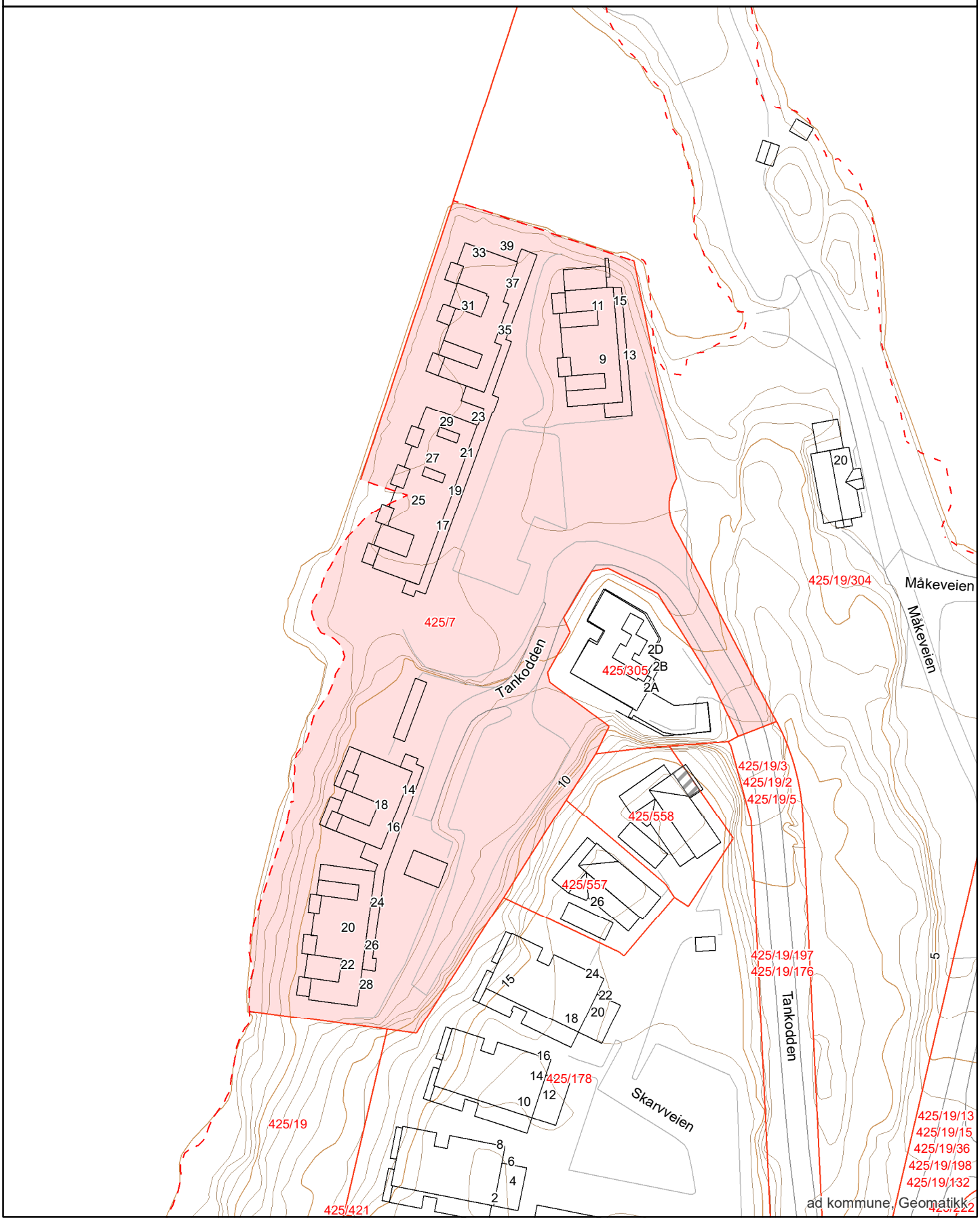
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

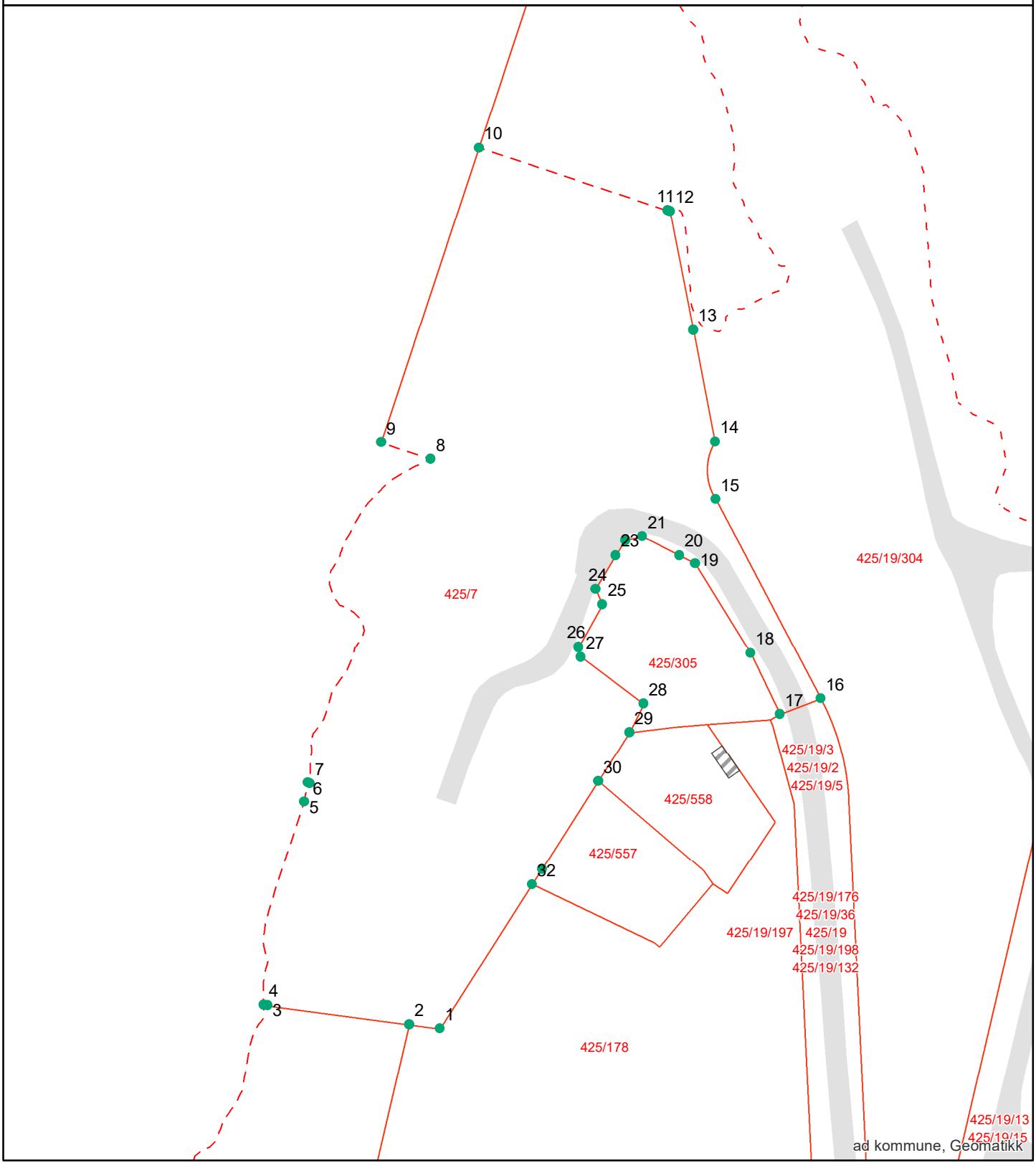
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-24

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.7.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunktrapport

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 hjelpepunkt		Aerotriangulert	23	0
5	6563253.16518	608307.348391	Ikke spesifisert	3.62	Geometrisk hjelpepunkt		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 hjelpepunkt		Aerotriangulert	23	0
8	6563316.39839	608330.715805	Ikke spesifisert	9.67	Geometrisk hjelpepunkt		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 hjelpepunkt		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

Grensepunktrapport

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

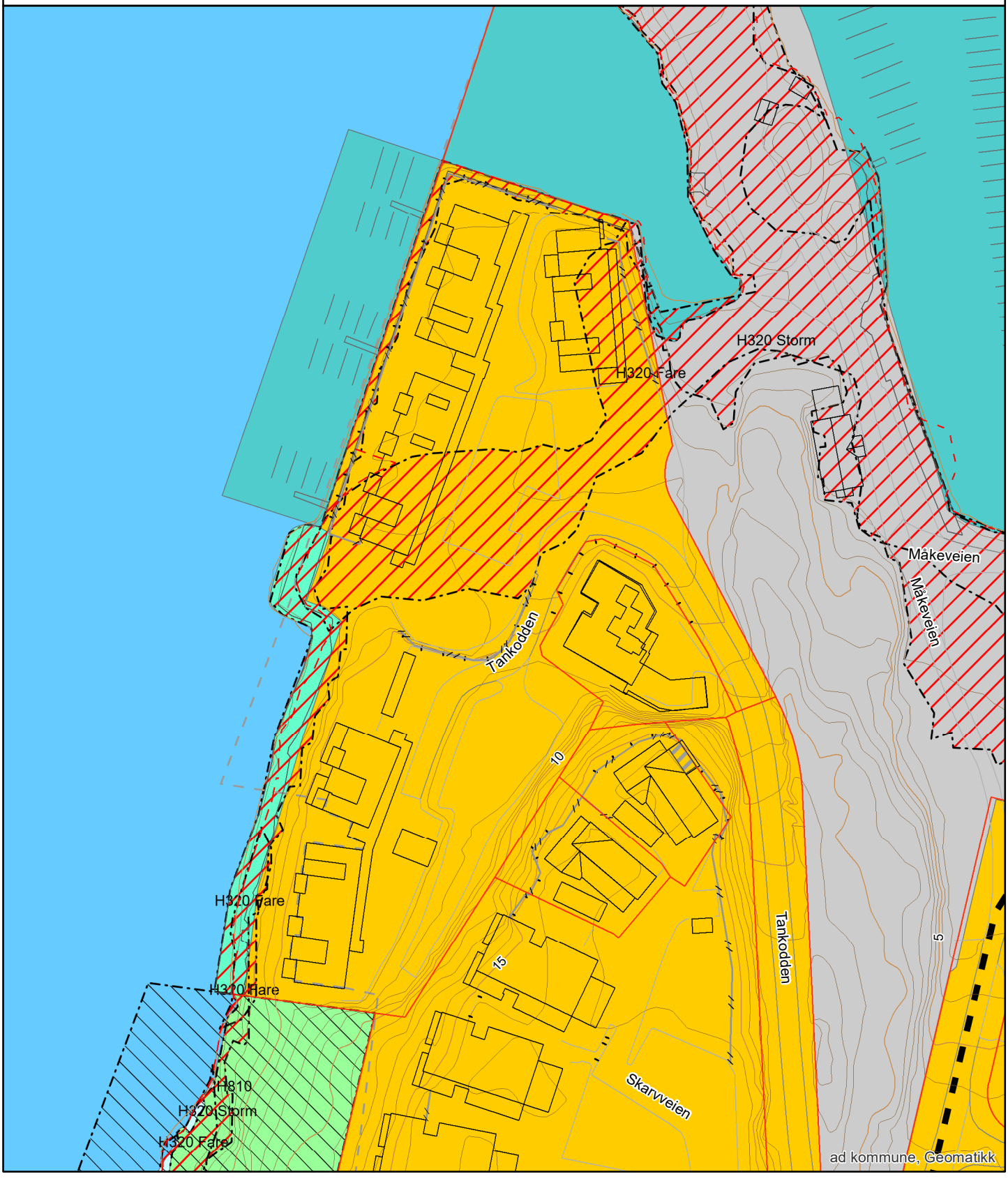
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-24

N

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

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

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



Nabolagsprofil

Tankodden 39 - Nabolaget Langøya - vurdert av 36 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 4.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	9 min 4.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 4.8 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 20 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.) 452 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

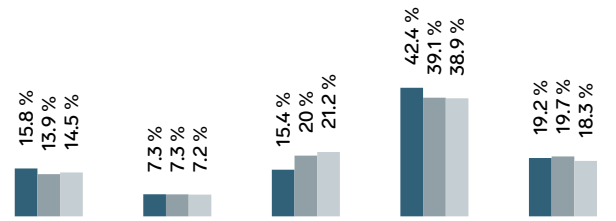
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 39 barn	16 min 1.3 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	16 min
Coop Obs Fredrikstad	7 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

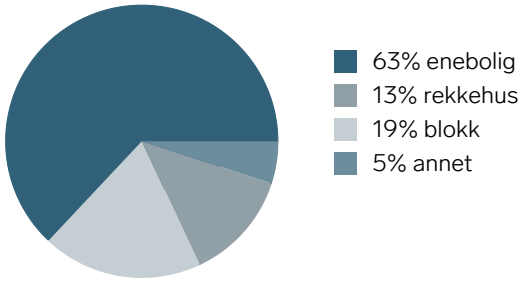
Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Langøya balløkke Ballspill	15 min 1.3 km	
Rød barneskole Aktivitetshall, fotball	16 min 1.3 km	
SKY Fitness Fredrikstad	7 min	
SATS Fredrikstad	8 min	

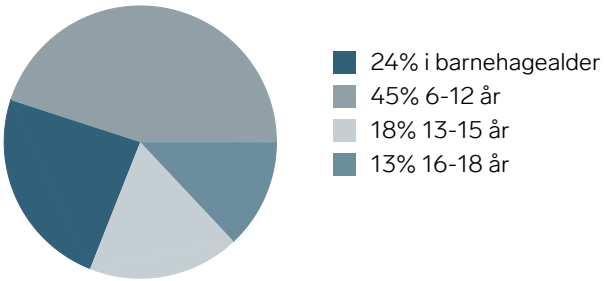
Boligmasse



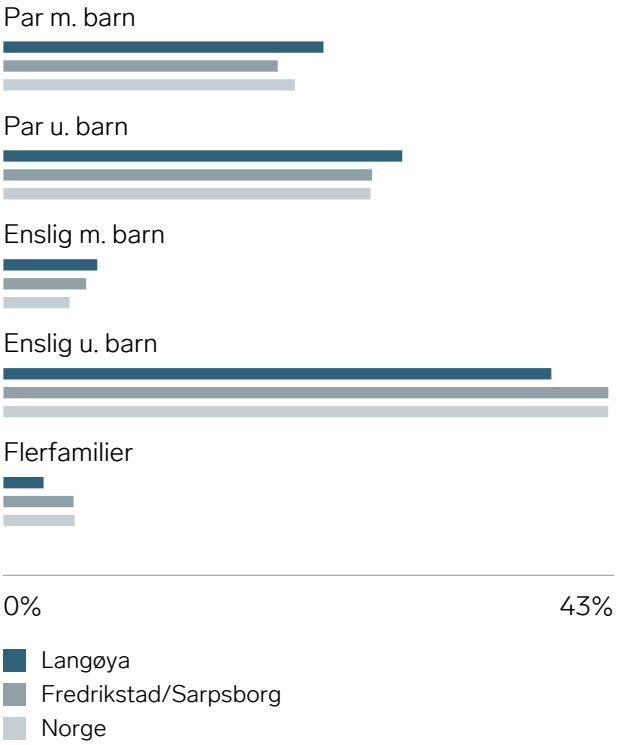
Varer/Tjenester

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%

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





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