

Egenerklæring

Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY

25 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tankodden 33

Postadresse

Tankodden 33

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bekkevold, Ken

Selger

Bekkevold, Debra Amanda

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

Alle røropplegg i alle våtrom i alle leiligheter i borettslaget fikk alle ble i 2019 skiftet ut med nytt i henhold til siste påkrevde standard. Alle våtrom ble strippet helt ned og bygd opp på nytt. Entreprenør var Backe AS.

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

Alle røropplegg i alle våtrom i alle leiligheter i borettslaget fikk alle ble i 2019 skiftet ut med nytt i henhold til siste påkrevde standard. Alle våtrom ble strippet helt ned og bygd opp på nytt. Entreprenør var Backe AS.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bache AS

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

Beskriv feilen og omfanget

2019 Under renovering av lite bad i syd det var oppservert fukt fra avlufting fra våtrom på tak. Dette ble utbedret av Bache AS under renoveringen.

2019 I nord over baldakin ble det utbedret en lekkasje i festene til takrenne. Dette ble reparert ved skifte av alle skadde materialer, rearrangering av takrenne, nytt nedløp og ny membran lagt.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



2019 Under renovering av lite bad i syd det var oppservert fukt fra avlufting fra våtrom på tak. Dette ble utbedret av Bache AS under renoveringen. 2019 I nord over baldakin ble det utbedret en lekkasje i festene til takrenne. Dette ble reparert ved skifte av alle skadde materialer, rearrangering av takrenne, nytt nedløp og ny membran lagt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bache

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I 2019 ble det funnet vannskade i underetasjen der 4 leiligheter ble rammet. Feil i den gang eksisterende rør standard etc. ble avklart og forsikrings selskapet forlangte at alle leiligheter blr renoveret til siste påkrevde standard.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Alle røropplegg i alle våtrom i alle leiligheter i borettslaget fikk alle ble i 2019 skiftet ut med nytt i henhold til siste påkrevde standard. Alle våtrom ble strippet helt ned og bygd opp på nytt. Entreprenør var Backe AS.

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



I 2019 ble det funnet vannskade i underetasjen der 4 leiligheter ble rammet. Feil i den gang eksisterende rør standard etc. ble avklart og forsikrings selskapet forlangte at alle leiligheter blr renoveret til siste påkrevde standard.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I 2019 ble det funnet vannskade i underetasjen der 4 leiligheter ble rammet. Feil i den gang eksisterende rør standard etc. ble avklart og forsikrings selskapet forlangte at alle leiligheter blr renoveret til siste påkrevde standard.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bache AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ventilasjons anlegg ble renset og vifter overhald.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aktiv Ventilasjon AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



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

Beskriv omfanget

I 2019 ble det funnet vannskade i underetasjen der 4 leiligheter ble rammet. Feil i den gang eksisterende rør standard etc. ble avklart og forsikrings selskapet forlangte at alle leiligheter blr renovert til siste påkrevde standard.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I 2019 ble det funnet vannskade i underetasjen der 4 leiligheter ble rammet. Feil i den gang eksisterende rør standard etc. ble avklart og forsikrings selskapet forlangte at alle leiligheter blr renovert til siste påkrevde standard.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95139431

Egenerklæringsskjema

Name
Bekkevold, Debra Amanda

Date
2025-07-25

Identification

 Bekkevold, Debra Amanda

Name
Bekkevold, Ken

Date
2025-07-25

Identification

 Bekkevold, Ken



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bekkevold, Debra Amanda	25/07-2025	BANKID
Bekkevold, Ken	09:55:49	BANKID
	25/07-2025	
	09:52:52	

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 425, bnr. 7
 Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 22371-1350

Referansenummer: LK1205

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2009. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2010 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Våtrom:

Eier opplyser at alle våtrom ble totalrenovert i 2019 med utskifting av rør og sluk.

Ventilasjon:

Eier opplyser at ventilasjonsanlegget fikk service i 2025, inkludert rengjøring og bytte av lagre på viftemotorer.

Elektrisk anlegg:

Eier opplyser at anlegget ble gjennomgått av Bache og Slevik Elektriske i 2019, med etterfølgende kontroll fra Fredrikstad Energi Nett.

Opplysninger tilsendt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

2 stk nordvestvendte balkonger av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 10 m² hver, det er lagt betongheller på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

Takterrasse på ca. 124 m². Rekkverk av tre og stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

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).

INNENDIG

[Gå til side](#)

3. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

2. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/soverom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med glassfelt og badekar. Mekanisk avtrekk.

Gjestebad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys og dusjhjørne

med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med innredning med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av korian med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme og gasspeis i stuen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

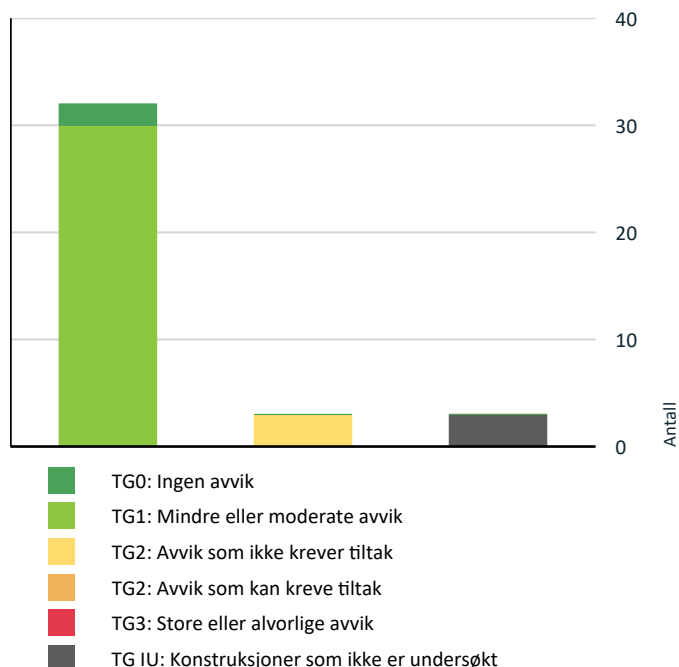
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik: 1. etasje. Det er etablert vaskerom på soverom ut ifra byggemeldte tegninger, dette kan være søknadspliktig tiltak.

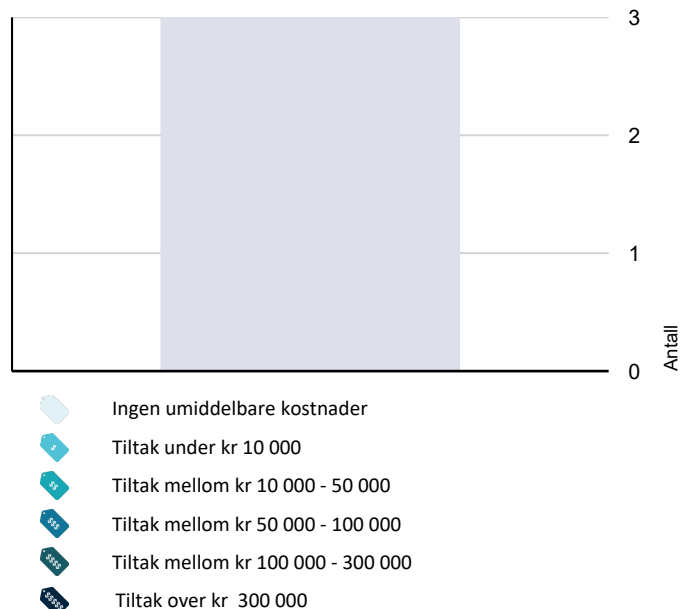
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass.

Dører

Malt hovedytterdør. Balkongskyvedører med 3-lags isolerglass.

Takterrasse

Takterrasse på ca. 124 m². Rekkverk av tre og stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 stk nordvestvendte balkonger av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 10 m² hver, det er lagt betongheller på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

Andre utvendige forhold

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 kledt med stående kledning. Flat takkonstruksjon antatt teknet med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater

3. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

2. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

TG IU Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis montert i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i tre- og stålkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme og gasspeis i stuen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/SOVEROM

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med glassfelt og badekar. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med glassfelt og badekar.

2. ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > GJESTEBAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > GJESTEBAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > GJESTEBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med innredning med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med innredning med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av korian med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Avtrekk over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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.

Avløpsrør

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.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 280 liter, plassert på vaskerommet.

Vannbåren varme

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

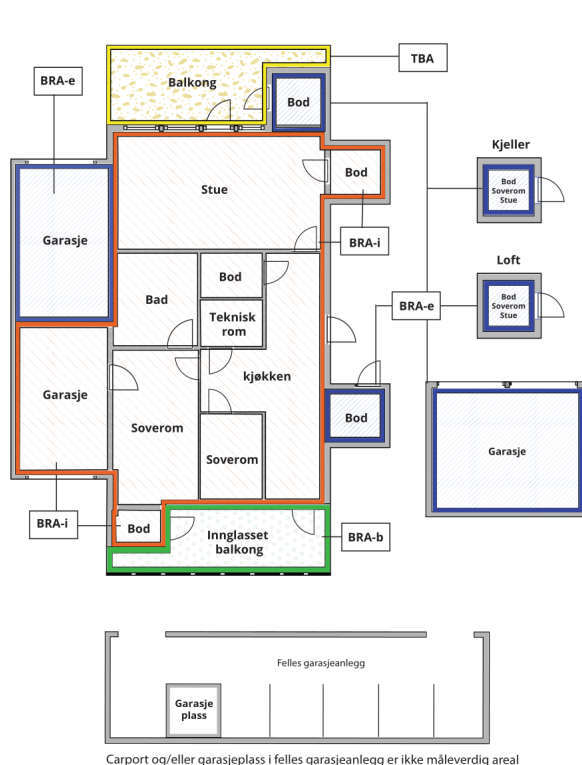
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	25			25	124
2. etasje	157			157	20
Garasje		6		6	
SUM	182	6			144
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue		
2. etasje	Entre, bad/soverom, gjestebad, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Garasje		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- To garasjeplasser.
- En bod i garasje på ca. 5,6 m².

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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik: 1. etasje. Det er etablert vaskerom på soverom ut ifra byggemeldte tegninger, dette kan være søknadspliktig tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Ken Bekkevold	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY

Hjemmelshaver

Måkeveien Borettslag. Org.nr. 993 796 158

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MÅKEVEIEN BORETTSLAG	993796158		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Ken Bekkevold og Debra Amanda Bekkevold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue
18	128 178 31.12.2024

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP Skadeforsikring AS	98403701			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LK1205>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Seiersborg videregående skole.

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.
- Eierene kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierene 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

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%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitne Line M. Grønvold.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 36.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomitéens innstilling fremgår under, som er gjenvalg av de to styremedlemmene som er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Åsmul
 - Harald Becken
-

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett 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 9

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite på personer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- ..
 -
-

Styrets årsrapport

De tillitsvalgte 2024-25 har bestått av:

Leder	Odd Helge Hunder	Tankodden 18
Nestleder	Arild Åsmul	Tankodden 22
Styremedlem	Harald Becken	Tankodden 31
Styremedlem	Line Merete Grønvold	Tankodden 20
Styremedlem	Unni Kristin Larvoll	Tankodden 11
Valgkomite	Tommy Svendsen	Tankodden 39
Valgkomite	Maria Louise Trenum	Tankodden 24

Delegert OBOS generalforsamling: Odd Helge Hunderi

Styrets arbeid 2024-25

Siden siste årsmøte mai 2024 er det gjennomført 10 styremøter, inklusive budsjettmøte og regnskapsmøte. 70 saker er behandlet, mange av dem repeterende. Styret har bestått av styreleder og fire styremedlemmer.

Ved siste årsmøte ble det vedtatt å avslutte utredningen av salg utbyggingsretten på tomt B og C. Dette har skapt en annen dynamikk i styret, der arbeidet med daglig drift og vedlikehold har kommet mer i fokus. Godt hjulpet av vedlikeholdsplanen har vi fått et system for hva som skal gjøres år for år. Mange viktige saker har vært på dagsorden:

Vanninntrenging i garasjen. Ved hjelp av eksterne konsulenter har vi fått innsikt i hvordan vi skal lede bort overflatevann fra grusplassen og arealene rundt trappehuset. Det er innhentet tilbud fra to firmaer, og arbeidene med dette blir utført våren 2025.

Ventilasjon i garasjen. Etter at det ble etablert passiv ventilasjon, har luftkvaliteten blitt betydelig bedre. Det er først når alt er gjort for å begrense vanninntrenging (se over), at vi kan vurdere behovet for ytterligere tiltak.

Vedlikeholdsplan/vedlikehold. Vedlikeholdsplanens første år ble gjennomført uten negative overraskelser. Bryggefundamentene ble reparert, og arbeidet med å skifte ut gangbanen på brygga ble startet. Dette arbeidet vil fortsette i inneværende år, samtidig med arbeidet med å få kontroll på problematikken rundt overflatevann. Noen av trappene skal skiftes ut, og vi vil starte forberedelsene med tanke på panel-problematikken på byggene. Et eksternt firma har inspisert alle takene våre og utarbeidet en rapport. Tilstanden er meget bra, kun småting å utbedre. Dette blir gjort i løpet av året.

HMS. Styret har gjennomført HMS-gjennomgang på hele området. Tiltak er blitt gjennomført, bl.a. montering av håndløper i trappehuset. Nødvendig utskifting/reparasjon av trapper er satt på agendaen.

Sortering av matavfall. I samarbeid med kommunen er det satt ut to containere for oppsamling av matavfall. Foreløpig ser dette ut til å fungere bra, uten de store luktproblemene. Spennende blir det når varmen kommer.

Vedlikehold/service av båthavna. Stadig mer ekstremvær krever regelmessig vedlikehold av båthavna. Dette er også et krav fra forsikringsselskapet. Falck Dykkertjeneste AS er engasjert, og det er laget en plan for fremtidig vedlikehold. På denne bakgrunn har det blitt nødvendig å øke havneavgiften.

Dugnader. Flere dugnader er blitt gjennomført: To helger i april og én helg i september. I tillegg har det vært noen dugnader i forbindelse med fjerning av gamle materialer fra brygga. Flere beboere har på eget initiativ

gjort en innsats for å holde fellesområdene fine og ryddige. Blant annet har plenen på aktivitetsområdet aldri tidligere vært så fin.

Økonomi. Fredrikstad kommune justerer stadig opp nivået på de kommunale avgiftene. Dette, kombinert med økning av forsikringspremien, gjorde det nødvendig med en økning av felleskostnadene (8%). I dette har styret valgt å opprettholde nivået av vedlikeholdsbudsjettet på ca. kr.700 000. Generelt er borettslaget økonomi nå god, og et «overskudd» på fjorårets vedlikehold har gjort oss i stand til å opprette en bufferkonto på et nivå anbefalt av OBOS.



Til generalforsamlingen i Måkeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måkeveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

MÅKEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 796 158, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		671 227	355 874
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		586 401	3 553 763
Tilbakeføring av avskrivning	14	85 026	86 172
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-243 245	-296 715
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-207 418	-3 027 558
Innsk. øremerk. bankkto		-404	-309
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		220 360	315 353
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		891 587	671 227

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	935 334	802 576
Kortsiktig gjeld	-43 747	-131 349
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	891 587	671 227

MÅKEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 796 158, KUNDENR. 3597

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		812 659	860 293	807 996	801 624
Innkrevde felleskostnader	2	1 740 651	1 550 388	1 744 004	1 873 376
Ladeinntekter EL-bil		57 727	39 199	36 000	45 000
Andre inntekter	3	26 051	104 457	24 000	26 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 637 088	2 554 337	2 612 000	2 746 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Avskrivninger	14	-85 026	-86 172	-88 000	-88 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-91 463	-86 853	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-29 858	-119 313	-16 000	-3 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-556 639	-344 395	-756 000	-808 000
Forsikringer		-140 060	-117 159	-111 000	-178 000
Kommunale avgifter	9	-484 745	-450 662	-485 000	-543 000
Ladekostnader EL-bil		0	-10 125	-15 000	0
Energi/fyring		-60 418	-43 979	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 512	-119 232	-127 000	-124 000
Andre driftskostnader	10	-74 201	-41 052	-53 000	-51 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 699 421	-1 470 442	-1 854 000	-2 004 000

DRIFTSRESULTAT FØR IN:	937 666	1 083 895	758 000	742 000
Innbetalt andel fellesgjeld	207 418	3 027 558	0	0
DRIFTSRESULTAT	1 145 084	4 111 453	758 000	742 000

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 731	5 888	0	0
Finanskostnader	12	-569 414	-563 578	-559 000	-559 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-558 683	-557 690	-559 000	-559 000

ÅRSRESULTAT	586 401	3 553 763	199 000	183 000
--------------------	----------------	------------------	----------------	----------------

Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	586 401	0		
Til annen egenkapital	0	3 553 763		

MÅKEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 796 158, KUNDENR. 3597

BALANSE

	Note	2024	2023
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	949 836	1 034 862
Miljøbankkonto, øremerket		16 120	10 602
SUM ANLEGGSMIDLER		97 673 956	97 753 464
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 039	1 625
Andre kortsiktige fordringer	15	3 030	7 711
Driftskonto OBOS-banken		461 823	536 915
Sparekonto OBOS-banken		361 737	203 722
Innestående i andre banker		104 706	52 603
SUM OMLØPSMIDLER		935 334	802 576
SUM EIENDELER		98 609 290	98 556 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Opptjent egenkapital	16	60 227 848	59 641 447
SUM EGENKAPITAL		60 347 848	59 761 447
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 458 416	9 909 079
Borettsinnskudd	18	26 744 000	26 744 000
Annen langsiktig gjeld	19	2 000 000	2 000 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	15 279	10 165
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 217 695	38 663 244
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 097	61 001
Påløpte renter		3 023	49 616
Påløpte avdrag		0	20 732
Annen kortsiktig gjeld	20	32 626	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 747	131 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 609 290	98 556 039
Pantstillelse	21	54 694 000	54 694 000
Garantiansvar			

Fredrikstad, 10.4.2025
Styret i Måkeveien Borettslag

Odd Helge Hunderi /s/

Harald Becken /s/

Line Merete Grønvold /s/

Unni Kristin Larvoll /s/

Arild Åsmul /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 andelseierne 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**

Felleskostnader	1 587 720
Kabel-TV	123 840
Diverse	27 012
Garasje	2 079
Kapitalkostnader på IN-lån	810 852
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 807
Overført til kapitalkostnader	-812 659
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 740 651

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Havneavgift	20 000
Uteareal	6 051
SUM ANDRE INNTEKTER	26 051

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 36 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand- Brækhus Advokatfirma AS	-9 023
OBOS Prosjekt AS	-16 357
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 478
SUM KONSULENTHONORAR	-29 858

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-255 407
Drift/vedlikehold VVS	-93 842
Drift/vedlikehold elektro	-37 945
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 562
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-123 502
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 413
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 969
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-556 639

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-239 040
Kommunale avgifter	-245 705
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-484 745

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 699
Snørydding	-53 360
Andre fremmede tjenester	-9 943
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-363
Porto	-100
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 080
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-257
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 201

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 419
SUM FINANSINNTEKTER	10 731

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-569 414
SUM FINANSKOSTNADER	-569 414

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2009	90 255 500
Reduksjon pris andel 23	-500 000
SUM BYGNINGER	89 755 500

Tomten ble hjemmelsoverført 15.12.2010.

Verdi er verdsatt til kr 5 952 500 og er skilt ut på egen konto for tomt.

Gnr.425/bnr.7

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	-1 005 375	
Avskrevet i år	-80 430	
		924 938
Lekeplass		
Tilgang 2020	45 963	
Avskrevet tidligere	-16 469	
Avskrevet i år	-4 596	
		24 898
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		949 836

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-85 026
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 030
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 030

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	49 765 880
Egenkapital fra IN tidligere år	12 785 046
Egenkapital fra IN 2024	207 418
Reduksjon EK fra IN	-2 530 496
SUM ANNEN EGENKAPITAL	60 227 848

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2019	-24 015 625	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 528 918	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	243 245	
Nedbetalt tidligere, IN	12 577 628	
Nedbetalt i år, IN	207 418	
		-9 458 416
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 458 416

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-26 744 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-26 744 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd - brygge	-2 000 000
Tilskudd-OBOS	-15 279
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 015 279

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-105
Polygon faktura-gjelder for 2024	-32 521
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 626

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 744 000
Pantelån	9 458 416
Beregnete IN-forpliktelser	1
TOTALT	36 202 417

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Resultatanalyse 2024

Måkeveien Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Kapitalkostnader	812 659	807 996	-4 663	-1 %
Innkrevde felleskostnader	1 740 651	1 744 004	3 353	0 %
Ladeinntekter EL-bil	57 727	36 000	-21 727	-60 %
Andre inntekter	26 051	24 000	-2 051	-9 %
Sum driftsinntekter	2 637 088	2 612 000	-25 088	-1 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-5 076	-5 000	76	-2 %
Styrehonorar	-36 000	-36 000	0	0 %
Avskrivninger	-85 026	-88 000	-2 974	3 %
Revisjonshonorar	-6 625	-6 000	625	-10 %
Forretningsførerhonorar	-91 463	-91 000	463	-1 %
Konsulenthonorar	-29 858	-16 000	13 858	-87 %
Kontingenter	-4 800	-5 000	-200	4 %
Drift og vedlikehold	-556 639	-756 000	-199 361	26 %
Forsikringer	-140 060	-111 000	29 060	-26 %
Kommunale avgifter	-484 745	-485 000	-255	0 %
Ladekostnader EL-bil	0	-15 000	-15 000	100 %
Energi/fyring	-60 418	-60 000	418	-1 %
TV-anlegg/bredbånd	-124 512	-127 000	-2 488	2 %
Andre driftskostnader	-74 201	-53 000	21 201	-40 %
Sum driftskostnader	-1 699 421	-1 854 000	-154 579	8 %

Driftsresultat før IN

	937 666	758 000	-179 666	-24 %
Innbetalt andel fellesgjeld	207 418	0	-207 418	100 %
Driftsresultat	1 145 084	758 000	-387 084	-51 %

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	10 731	0	-10 731	100 %
Finanskostnader	-569 414	-559 000	10 414	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-558 683	-559 000	-317	0 %

Årsresultat

586 401	199 000	-387 401	-195 %
---------	---------	----------	--------

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

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 Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for MÅKEVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 993796158

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Seiersborg videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitne Line M. Grønvold.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024
- 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 for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 36.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 36.000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomitéens innstilling fremgår under, som er gjenvalg av de to styremedlemmene som er på valg.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Harald Becken

Arild Åsmul

Følgende stilte til valg:

Harald Becken

Arild Åsmul

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett 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:

9. Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomite på to personer for 1 år

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Maria Louise Trenum

Kari Elisabeth Zakariassen

Følgende stilte til valg:

..

.. ..

Maria Louise Trenum

Kari Elisabeth Zakariassen

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder /protokollfører

Line Merete Grønvold /s/
protokollvitne

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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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

§1 Formål

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

§2 Havnesjef

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

§3 Disponering av båtplasser – salg/utleie

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

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

§4 Avgifter

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

§5 Tilsyn, oppankring, tilgang strøm mv.

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

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

§6 Skader

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

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

§7 Gjester

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

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

§8 Kjøring i havnebassenget

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

§ 9 Orden

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

Alle endringer eller "påbygg" på bryggene utenom vanlig vedlikehold skal tas opp med styret. Løse installasjoner, joller, gummibåter eller lignende må ikke henges 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 frostskaadet
- b. At avtrekksventiler på bad, kjøkken, og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelser
- c. Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann
- d. Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkerlakker, eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon
- e. At risting av tøy, teppebanking, og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- f. At balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel. Beboerne er også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne
- g. At tørking og lufting av klær, sengetøy etc. ikke foregår i inngangspartiene eller svalegangene
- h. At den frie utsikten fra balkonger og terrasser ut mot elven og fjorden bevares. Vern mot vær og innsyn begrense ut til en linje parallelt med balkongen over. Ut over dette må planter, møbler, etc ikke være høyere enn rekkverket ut mot elven
- i. At solavskjerming som markiser, utvendige 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 karmen, skader på blomster, planter, og grøntanlegg
- d. plikten til å fjerne ekskrementer
- e. at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Berettigede klager er å anse som mislighold.

5. Grilling

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

6. Garasjeanlegg (utenom boder)

- a. *Parkering i garasjeanlegget er forbeholdt beboerne i borettslaget, og skal skje på oppmerkede plasser uten å sperre kjøregangen. Hver andelseier har eksklusiv bruksrett til tildelt garasjeplass(-er).*
- b. *Garasjeanlegget skal holdes lukket og låst, og beboerne har ansvar for at ikke uvedkommende gis adgang til anlegget. Portåpner og nøkler skal oppbevares av andelseierne, og ikke lånes ut til andre. Ev tappt nøkkel/portåpner meldes til styret. Ved salg av leiligheten overleveres alle nøkler til ny eier.*
- c. *Det er ikke anledning til å benytte garasjen til oppholdssted eller lekeplass, eller bedrive annen aktivitet til ulempe eller skade for andre beboere. Andelseier feier og holder sin garasjeplass(-er) ryddig.*
- d. *Garasjeplassene er for biler og andre motokjøretøyer. Det tillates begrenset lagring på hver garasjeplass, ved hjelp av gulvreol av metall, vegghengt metallhylle eller krokar. Takoppheng for kano/kajakk, takgrind og takboks kan også benyttes*
Følgende kan lagres (i reolen):
 - ett sett bildekk, samt ikke-brennbart bil- og båtrelatert utstyr
 - ikke-brennbare blomsterurner
 - ikke-brennbare hagemøbler (av metall)
 - annet ikke-brennbart utstyr*Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer eller utføre brannfarlig arbeid, lakking, 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

Deres ref.: 8641206

Vår ref.: 3597-1-18

Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: MÅKEVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 993796158
Andelseier: Bekkevold, Debra Amanda
Medeier: Bekkevold, Ken
Leilighetsnummer: 18
Adresse: Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY
Andelsnummer: 18
Gnr. 425
Bnr. 7

Borettsinnskudd: Kr. 1 910 000,00 ,–

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
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Konferere med styret. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser
Boligselskapets hjemmeside: vibbo.no/makeveien Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Kontakt styret. Det foreligger eget båtreglement i borettslaget som en del av borettslagets vedtekter. Sameiet fakturerer andelseiere med bryggeplass årlige driftskostnader for tilhørende bryggen/ båt plassene. Andel 26 og 27 fikk godkjent utvidelse av veranda på ekstraordinær generalforsamling 6. januar 2016. Den enkelte kan innfri hele eller deler av fellesgjeld, mulighet for innbetaling pr 30.3 og 30.9 hvert år. Send epost e n måned før, til oef@obos.no m/ navn, leil.nr. og beløp.
Forsikring: KLP Skadeforsikring. Avtale nr. 98403701. Ved skader skal henvendelse foretas til styret. OBOS Nøkkel: Nei Borettslagets vedlikehold i 2025: drenering rundt garasjer, vedlikehold av trapper fasader og bryggeanlegg
Styregodkjennelse: Ja Havneavgift kr. 1.500 pr år for dem som har båt plass. Beløpet kan bli høyere ved ekstraordinære utgifter vedr. bryggen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207755788
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	9 332 600,00
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 10 397,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820775578; IN lån 1 - Akonto renter		0,00 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820775578; IN lån 1 - Akonto avdrag		0,00 fra 01.08.2025
Strøm bod	122,00	
TV/bredbånd	430,00	
Felleskostnader	9 845,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	740,-
Fradragsberettigede kostnader:	46,-
Annen formue:	128 178,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207755788
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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: odd.helge.hunderi@fredfiber.net

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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

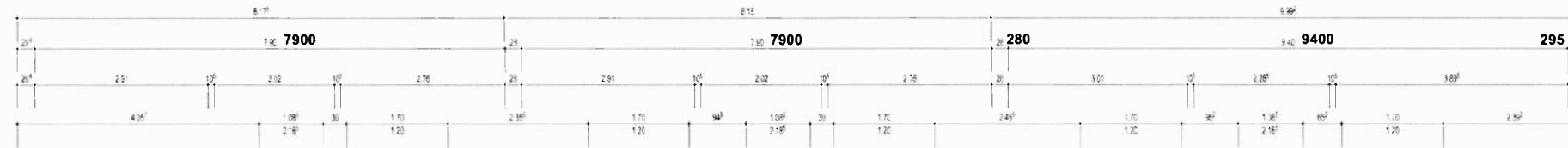
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

	Beton
	KVV
	BSH 11 BSH 14
	NH S10 Fichte sägerau
	Lärche
	OSB-Platte
	DWT-Platte
	GKB-Platte
	Formagel-Platte
	Dreischichtplatte
	zern. geb. Spanplatte
	Mineralwolldämmung
	Aufbaudämmung
	Stahl
	Oberkante Fertigfußboden
	Oberkante Rohfußboden
	Schrittbezeichnung



Wohrataler Holzhaus Rühl GmbH		 	
Ausstr.: 55 Fon: +49-5425-9249-0 www.wohrataler-holzhaus.de		D: 35288 Wohratal Fon: +49-5425-9249-50 info@wohrataler-holzhaus.de	
Planinh.: 1 Hus D: 1 E: 1 G: Bestandsplan: Projekt: Solodden AS Mikeveien 16-60 1671 Fredrikstad-Krakerøy		Planummer: D 4-002 Erstellung: 27.02.2016 Druck: 28.03.2016 Projektnummer: 707009	Malt: 1:50
Dyggjelle: Solodden AS Asgårdveien 16 A N-1671 Krakerøy		Fon: Mobil:	
Arkitekt: Stenseth Grimsrud arkite+er AS Trøvikstrand 9 N-1608 Fredrikstad		Fon: 0047 69303940 Fax: 0047 69303941 Mobil:	
Ingeniør bygg: Peter Klaus Steiner Berg 2 35418 Bluseck-Beuern		Fon: 0049 6408 502723 Fax: 0049 6408 502738 Mobil: 0049160 93120825	
Konstruksjon: Raphael Schreucker		Fon: 0049 6425 9249 27 Mobil:	
Byggleder: Sven Røttkamp		Fon: 0047 78868691 Mobil:	
Bemerkning: - - -			
EDV-trakk: Y:\Projekt\55\Bueren\Krakerøy - TRØVIKSTRAND\Bueren\01_GB_08			
SIGN		Schreucker	
Ind	Ending	Dato	Nr.
A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
D	-	-	-
E	-	-	-

Hus D-2. ETG.

Leil.nr. D-201
Seksj.nr.18
BRA - 164m² (151+13)Leil.nr. D-202
Seksj.nr.17
BRA - 102m² (90+12)

Legende:

	Beton
	KvH
	BS+11 BSH 14
	NH S10 Fichte signatur
	Lärche
	OSB Platte
	DWD Platte
	GKB Platte
	Ferrauss Platte
	Dreischichtplatte
	zsm geb. Sperrplatte
	Minerwollstammung
	Auldschdämmung
	Stahl
	Oberkante Fertigfußboden
	Oberkante Rohfußboden
	Schriftbezeichnung



TEGNINGEN ER SKALERT

Wohrtaaler Holzhaus Rühl GmbH		
Avenue 55 14149 0425 9249-0 www.wohrtaaler-holzhaus.de		D-35288 Wohrtaal Fax: +49 (0)425 9249-50 info@wohrtaaler-holzhaus.de
Plan innhold	Hus D - 2 ETG	Plannummer D 4-003
Prosjekt	Solodden AS Måkeveien 16-60 1671 Fredrikstad-Krakerøy	MAI: 1:50 27.07.2009 Druck
Byggherre	Solodden AS Asgerdveien 16 A N-1671 Krakerøy	Prosjektnummer: 707009 For: Mobil:
Arkitekt	Stenseth Gundersen arkitekter AS Trosviksranden 9 N-1608 Fredrikstad	For: 0047 69303540 Fax: 0047 69303941 Mobil:
Ingeniør bygd	Peter Klaus Steiner Berg 2 35418 Buseck-Beuern	For: 0049 6406 502723 Fax: 0049 6406 502738 Mobil: 0049160 93120825
Konstruksjon	Raphael Scheurecker	For: 0049 0425 9249 27 Mobil:
Byggeleder	Sven Rotkamp	For: 0047 97668891 Mobil:
Bemerkning		
EDV-trakk		
1. Prosjekt 2003-Modell Krakerøy, 15/09/2003 CAD-Designdaten D. GR.24		
SIGN	Ind	Scheurecker
A	Endring	Dato
B		
C		
D		
E		
Alle Rechte dieser Zeichnung unterliegen dem Urheberrechtsschutz gemäß (H.G.B. § 27)		

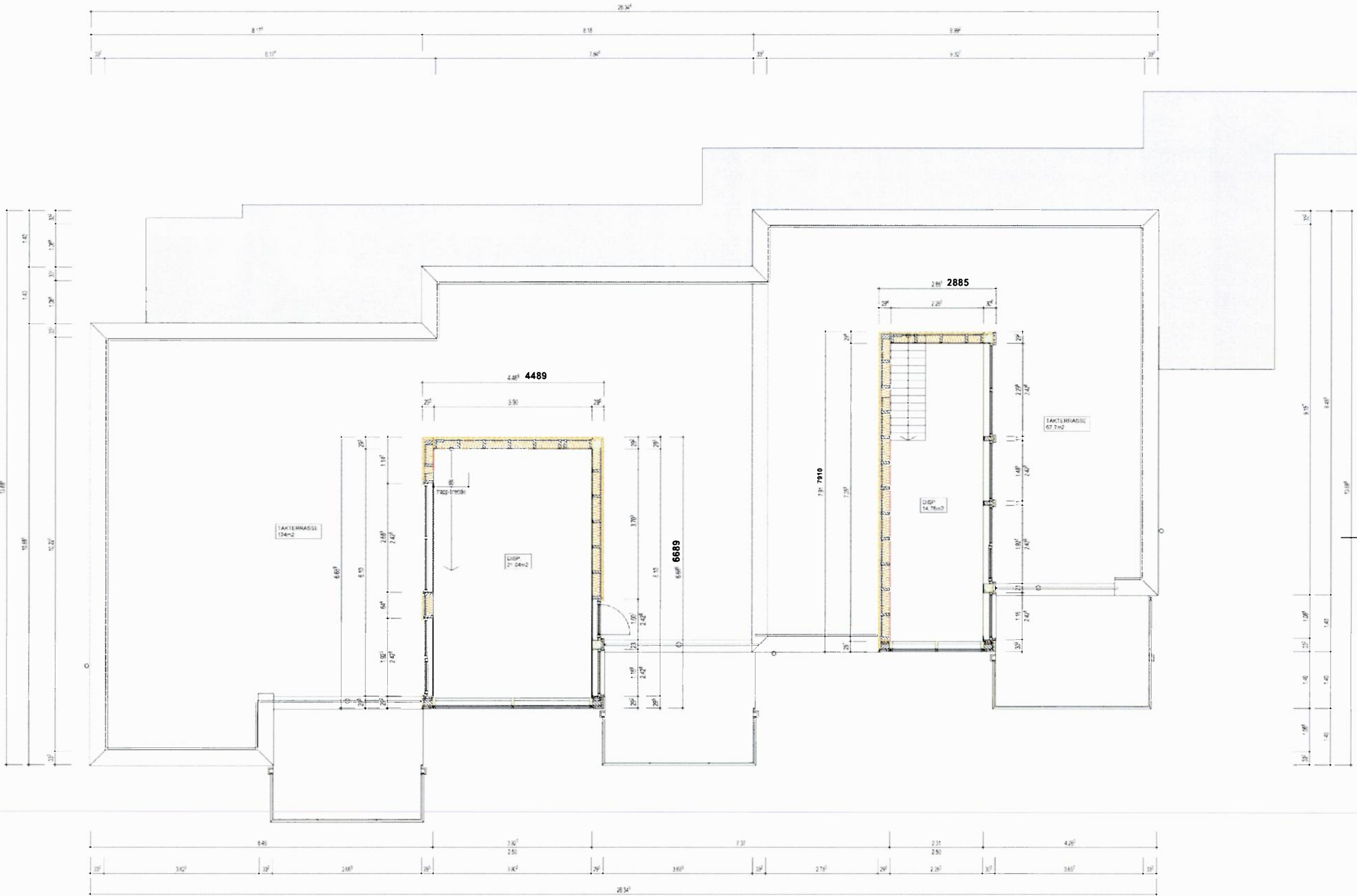
Hus D-takplan

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

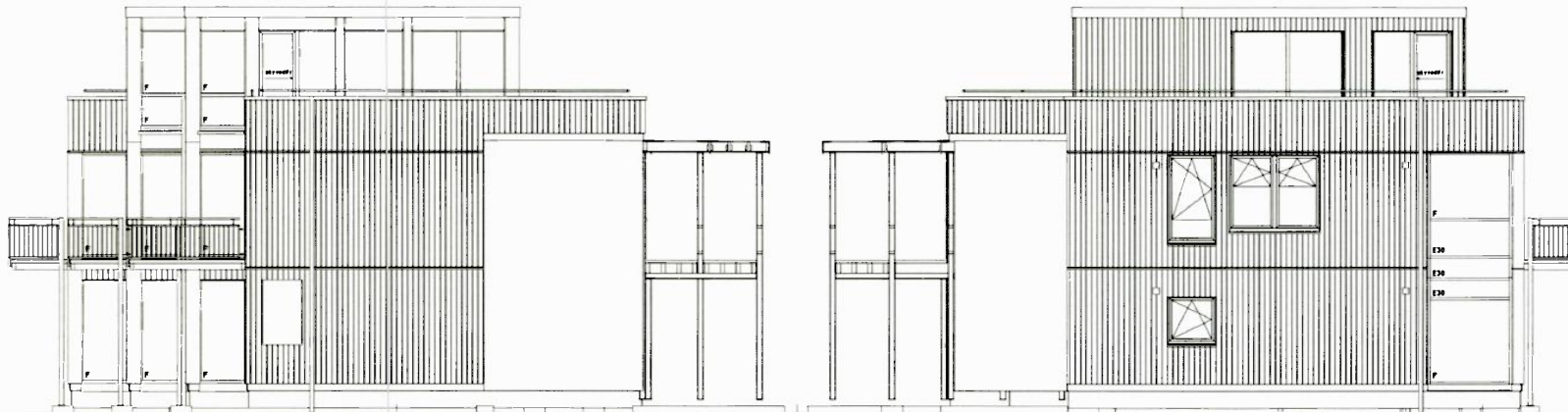
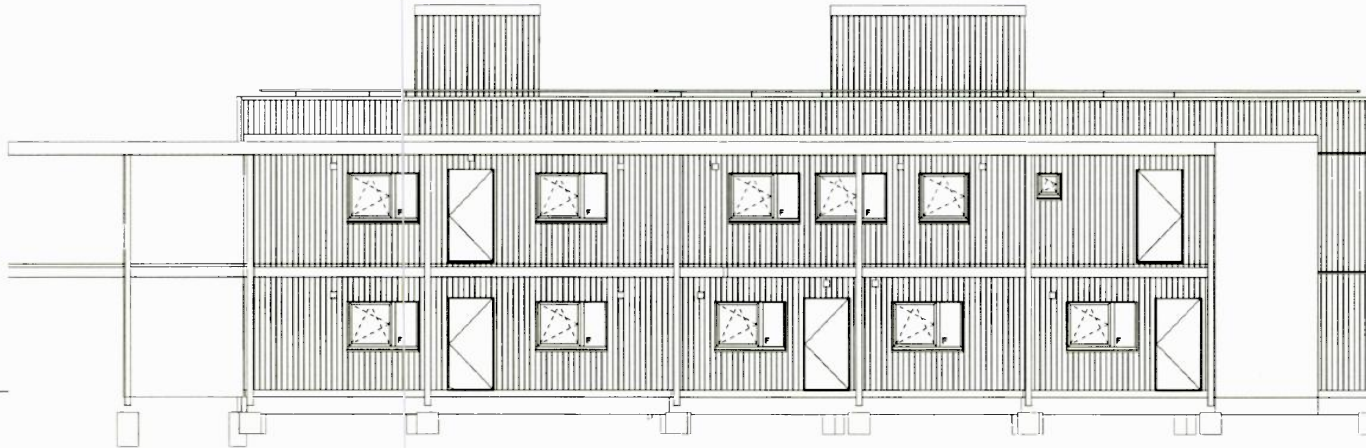
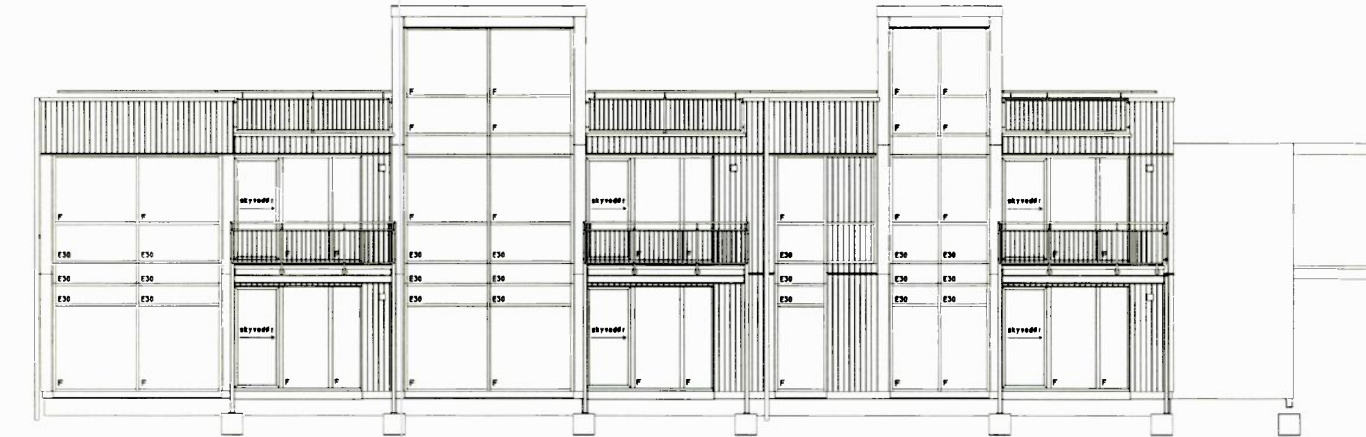
Leil.nr. D-202
Seksj.nr.17
BRA - 105m2 (90+15)

Legende:

	Beton
	KVM
	BSH 11 BSH 14
	NH S10 Fichte sägerau
	Lärche
	OSB-Platte
	DWD-Platte
	GKB-Platte
	Formabel Platte
	Derschichtplatte
	zern geb. Spornplatte
	Mineralwollanmmung
	Aufdachdämmung
	Stahl
	Oberkante Fertigfußboden
	Oberkante Rohfußboden
	Schnittbezeichnung



Wohrataler Holzhaus Rühl GmbH			
Aussch. 16		D 16/88 Wohratal	
Tel: +49 6425 9249-0		Fax: +49 6425 9249-10	
www.wohrataler-holzhaus.de		info@wohrataler-holzhaus.de	
Plan inhalt: Hus D - takplan		Plannummer: D 4-004	
Projekt: Bestandsplan		Malt: 1:50	
Solodden AS		Erstellung: 27.02.2009	
Måkeveien 16-60		Druck: 02.03.2009	
1671 Fredrikstad-Krakerøy		Prosjektnummer: 707029	
Byggherre: Solodden AS		Fon: Mobil:	
Aggtruden 15 A		Fon: Mobil:	
N-1671 Krakerøy		Fon: 0047 69303940	
Arkitekt: Stenseth Grimsrud arkitekter AS		Fax: 0047 69303941	
Trosvikstranda 9		Fon: 0049 6408 502723	
N-1608 Fredrikstad		Fax: 0049 6408 502736	
Ingeniør bygg: Peter Klaus		Mobil: 0049160 93120825	
Steiner Berg 2		Fon: 0049 6425 9249 27	
35418 Busck-Beuern		Mobil: 0047 67688891	
Konstruksjon: Raphael Scheurecker		Fon: 0047 67688891	
Byggebieder: Sven Rotkamp		Mobil: 0047 67688891	
Bemerkning:		Scheurecker	
EDV-trakk:		Scheurecker	
SIGN:		Scheurecker	
Ind. Ending:		Date:	
A		Nåv:	
B		Nåv:	
C		Nåv:	
D		Nåv:	
E		Nåv:	



Hus D

[illegible]

[illegible]

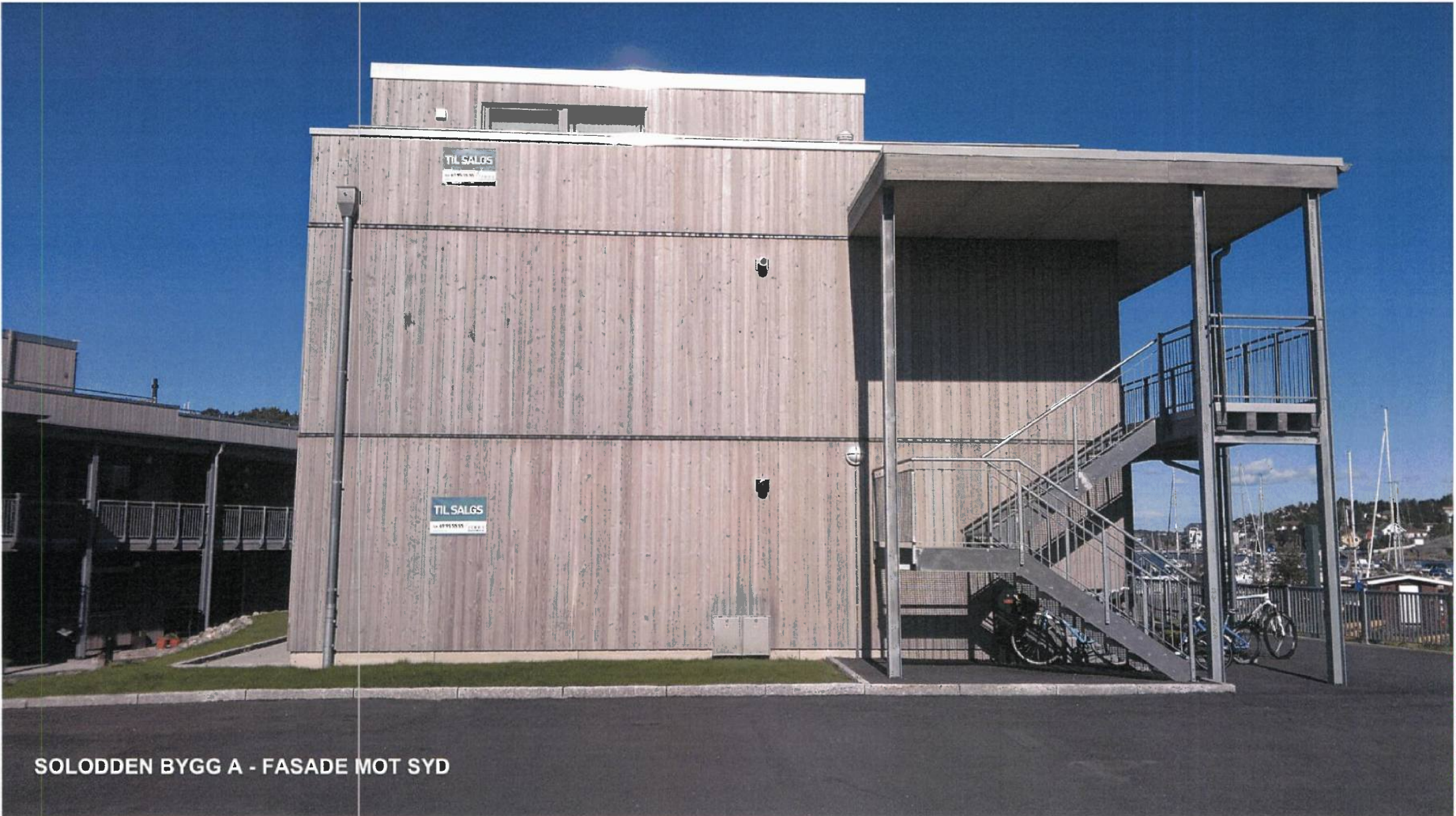


Wohrataler Holzhaus Ruhl GmbH

[illegible]

FDV fasadetegninger for bygg A mangler i dokumentasjonen fra
Wohrataler Holzhaus Rühl GmbH.

Vi vedlegger foto av fasadene på bygg A som bygget.



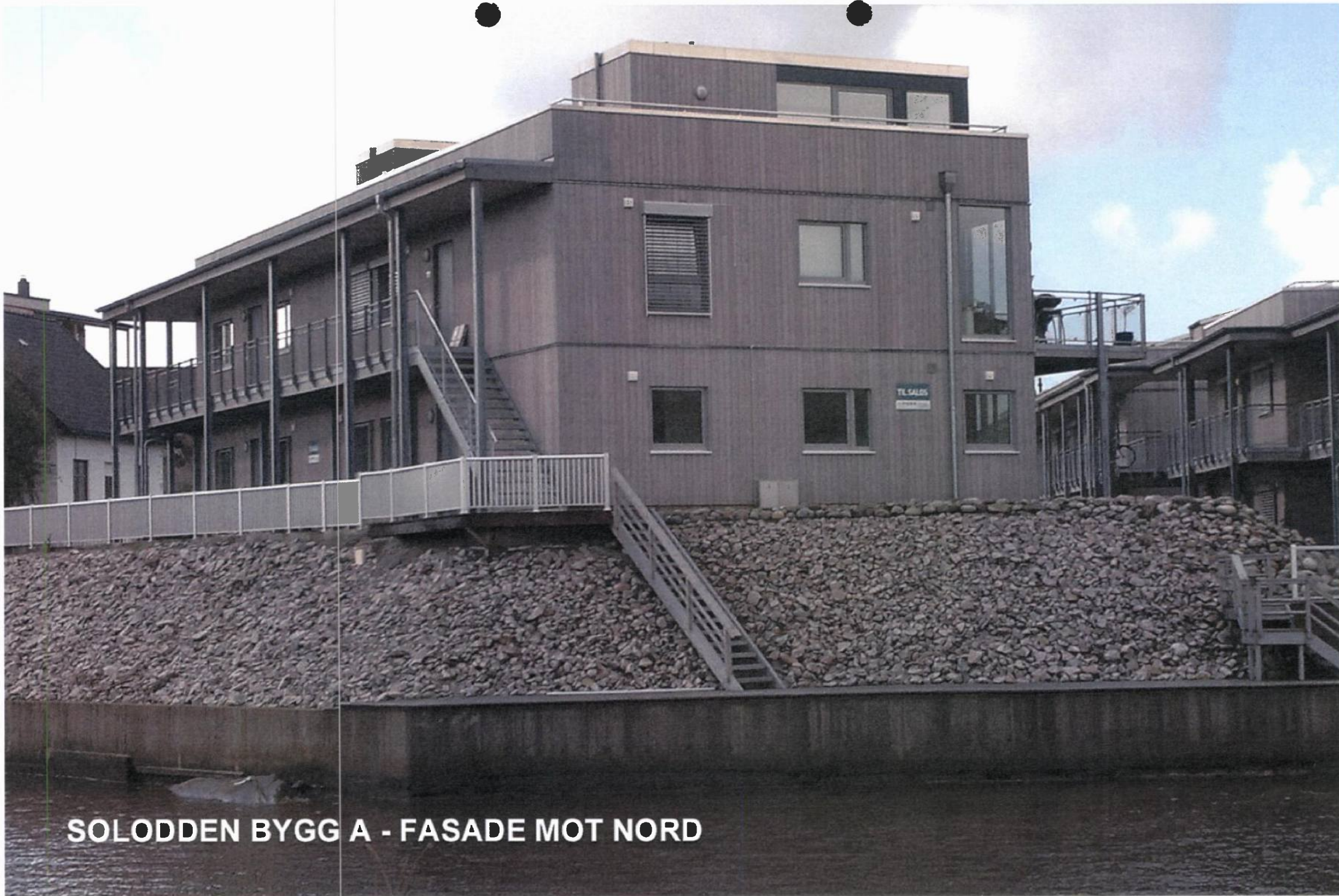
SOLODDEN BYGG A - FASADE MOT SYD



SOLODDEN BYGG A - FASADE MOT VEST



SOLODDEN BYGG A - FASADE MOT ØST



SOLODDEN BYGG A - FASADE MOT NORD



SG Arkitekter
Att. Kai Hermansen
Trosvikstranda 9
1608 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2011/15073-14-110055/2012-ANBH

Klassering

425/7

Dato

10.09.2012

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1498/12

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

Adresse: Tankodden 9 - 39

Gnr. 425

Bnr. 7

Arbeidets art: Nybygg – boliger, parkeringskjeller og utomhusarealer

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Anne Bay Hansen
fagleder byggesak

Kopi til eksterne mottakere:

Solodden AS Per Bjørklund Vikaneveien 315 1621 GRESSVIK

Virksomhet Regulering og byggesak

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

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

Lab 19/1/81.

Dykkerteknikk A/S
Postboks 891
1601 FREDRIKSTAD

Vedr. spørsmål om bruksendring fra bolighus til kontorer for
-----Dykkerteknikk A/S på Tankodden.-----

En viser til tidligere samtale med Olaf Rusten i desember 1980 hvor en pekte på at bruksendring fra bolig til kontorer er meldeppliktig til bygningsrådet i henhold til bygningslovens § 93.

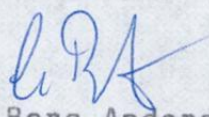
En er kjent med at det er foretatt visse bygningsmessige arbeider på bolighuset og at dette er tatt i bruk til kontorer.

En har imidlertid foreløpig ikke mottatt søknad om bruksendring.

I bygningsrådets møte den 26.1.81 ble spørsmålet om Deres bedrift har fått tillatelse til den aktuelle bruksendringen tatt opp.

En tør be om at det blir innsendt søknad om bruksendring med bilag av tegninger og beskrivelse snarest.

Kråkerøy bygningsvesen, 28. januar 1981


Leif Berg Andersen
bygningssjef

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. juli 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 425 **Bruksnr.:** 7 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Tankodden 33, 1679 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



Planident: 61,447

Ikrafttredelsesdato: 21.6.2012, 18.2.1973

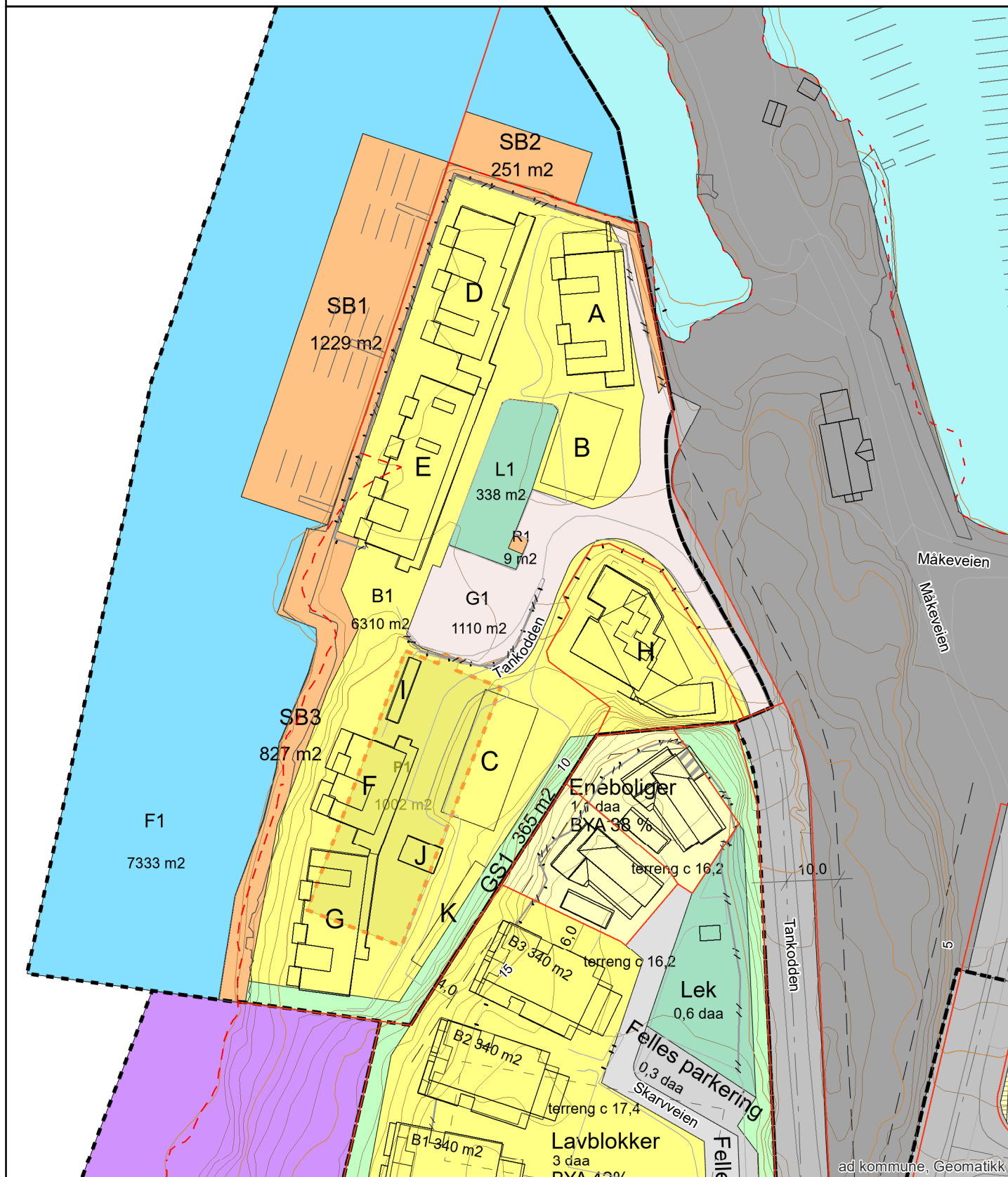
Plannavn: Reg.endr. for Jyteskjær (delvis opph. K76), Tankodden

Datakilde:

Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



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 utnyttets som vist på planen.

§ 2.

For område regulert til boligbebyggelse gjelder disse reguleringsbestemmelsene:

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

§ 3.

For områder regulert til industri gjelder disse reguleringsbestemmelsene:

- a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- b) Før noen tomt utskilles, opparbeides eller bebygges kan bygningsrådet forlange tomtedelings- og bebyggelsesplan for hele kvartalet.
- c) Grunnen kan 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 Kråkerøy 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 m² BRA og minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet under 40 m².

§ 1.3 Rekkefølgekrav

(§ 12-7 nr.10)

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

§ 1.4 Flomsikring

(§ 12-7 nr. 2 og 12)

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

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Boligbebyggelse B1

§2.1.1 Grad av 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 (inkludert oppbygg):

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

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

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

§2.1.3 Utforming

(§ 12-7 nr.1)

Det tillates etablert takterrasse på hovedtakflaten.

§2.1.4 Plassering

(§ 12-7 nr.1)

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

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

(§ 12-7 nr.2)

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

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

Vinteropplag på land skal skje utenfor det regulerte området.

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

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

§2.2.1 Område SB1-2

(§ 12-7 nr.2)

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

§2.2.2 Område SB3

(§ 12-7 nr.2)

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

§ 2.3 Lekeplass L1

(§ 12-7 nr.4)

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

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

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Gatetun G1

(§ 12-7 nr.2)

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

§ 3.2 Parkeringshus/-anlegg P1

(§ 12-7 nr.1, 2 og 14)

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

§ 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 4.1 Ferdsel F1

(§ 12-7 nr.2)

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 425	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Tankodden 33 ▼		
Areal:	7999.5	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Storm 1001 - Bebyggelse og anlegg 3002	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 61 Reg.endr. for Jyteskjær (delvis opph. K76) 447 Tankodden	Formål/Hensynssone: 310 - Kjørevei 1110 - Boligbebyggelse 1550 - Renovasjonsanlegg 1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone 1610 - Lekeplass 2014 - Gatetun/gågate 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT) 310 - Kjørevei 1110 - Boligbebyggelse 1550 - Renovasjonsanlegg 1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone 1610 - Lekeplass 2014 - Gatetun/gågate 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)	Godkjent/vedtatt: februar 18, 1973 juni 21, 2012
Reguleringsbestemmelser: Regbest447_130.pdf Regbest61_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Oversiktskart

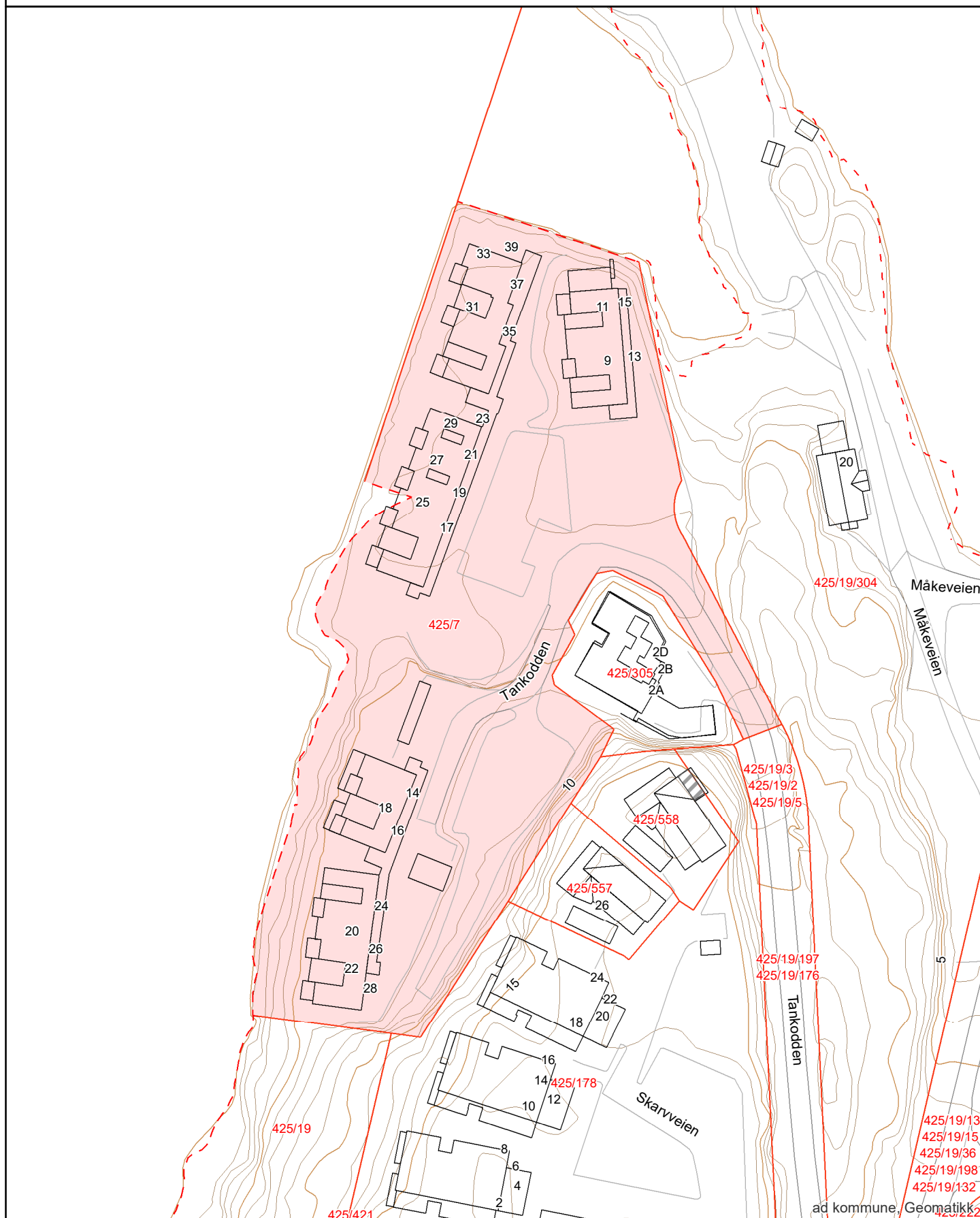
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

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

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



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



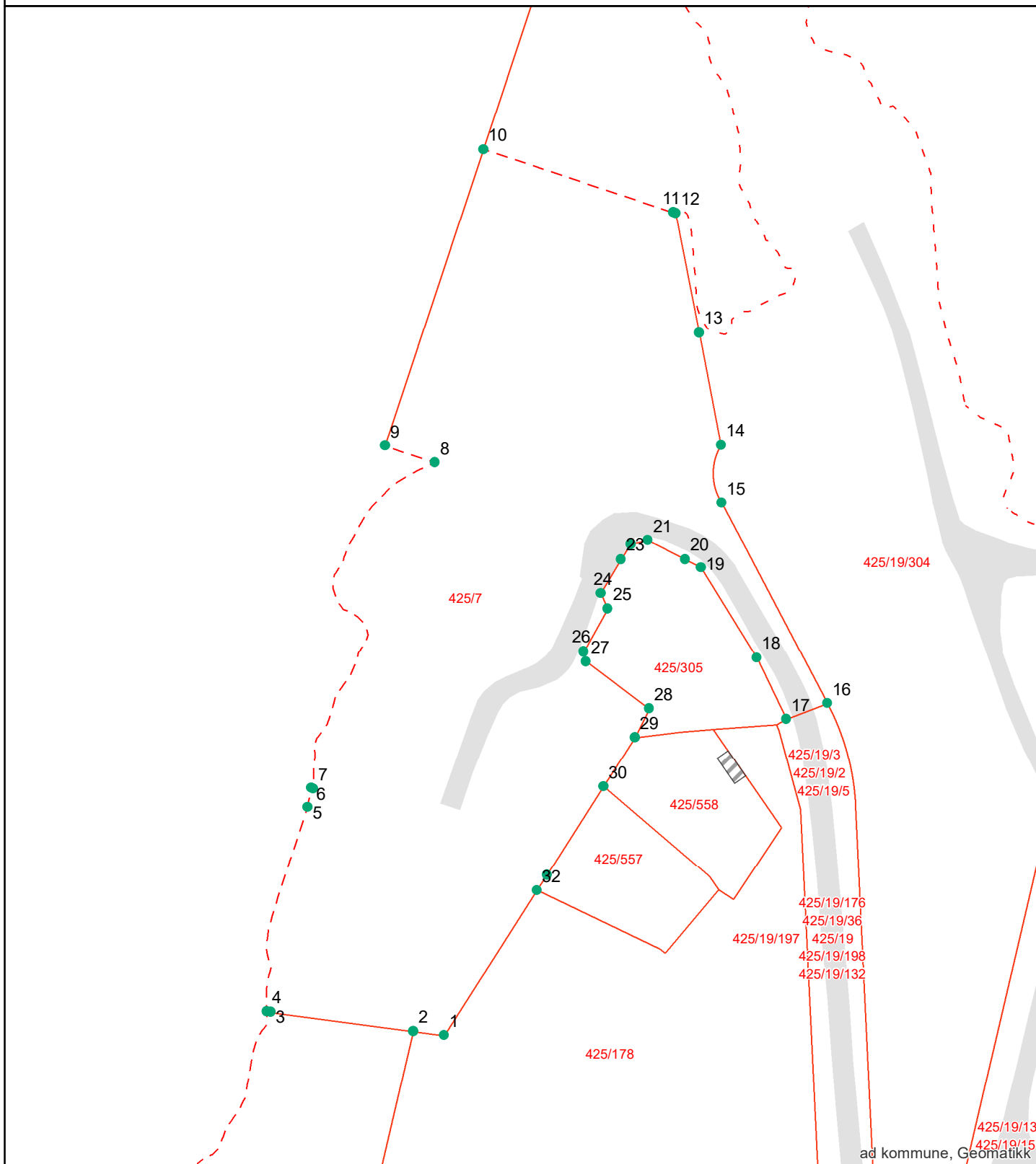
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



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 hjelpепunkt		Aerotriangulert	23	0
5	6563253.16518	608307.348391	Ikke spesifisert	3.62	Geometrisk hjelpепunkt		Aerotriangulert	23	0
6	6563256.72543	608307.990576	Ikke spesifisert	0.38	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6563256.58675	608308.344289	Ikke spesifisert	73.2	Geometrisk hjelpепunkt		Aerotriangulert	23	0
8	6563316.39839	608330.715805	Ikke spesifisert	9.67	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	51	0
9	6563319.45501	608321.54876	Ikke spesifisert	57.26	Ukjent		Terrengmålt	14	0
10	6563373.77523	608339.558599	Ikke spesifisert	36.75	Ukjent		Terrengmålt	14	0
11	6563362.20876	608374.421106	Ikke spesifisert	0.44	Geometrisk hjelpепunkt		Aerotriangulert	23	0
12	6563362.07636	608374.844499	Ikke spesifisert	22.29	Ukjent		Terrengmålt	14	0
13	6563340.21248	608379.105104	Ikke spesifisert	21.03	Ukjent		Terrengmålt	14	0
14	6563319.58389	608383.153904	Fjell	11.25	Bolt		Totalstasjon	14	10
15	6563308.91889	608383.2932	Fjell	41.51	Bolt		Totalstasjon	14	0
16	6563272.20829	608402.631591	Fjell	8.07	Bolt		Totalstasjon	14	0
17	6563269.3314	608395.103742	Fjell	12.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6563280.59452	608389.692129	Ikke spesifisert	19.47	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6563297.1201	608379.430344	Ikke spesifisert	3.24	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6563298.6703	608376.590989	Jord	7.65	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6563302.09813	608369.758783	Jord	3.25	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6563301.42979	608366.577676	Ikke spesifisert	3.28	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

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

Grunnkart



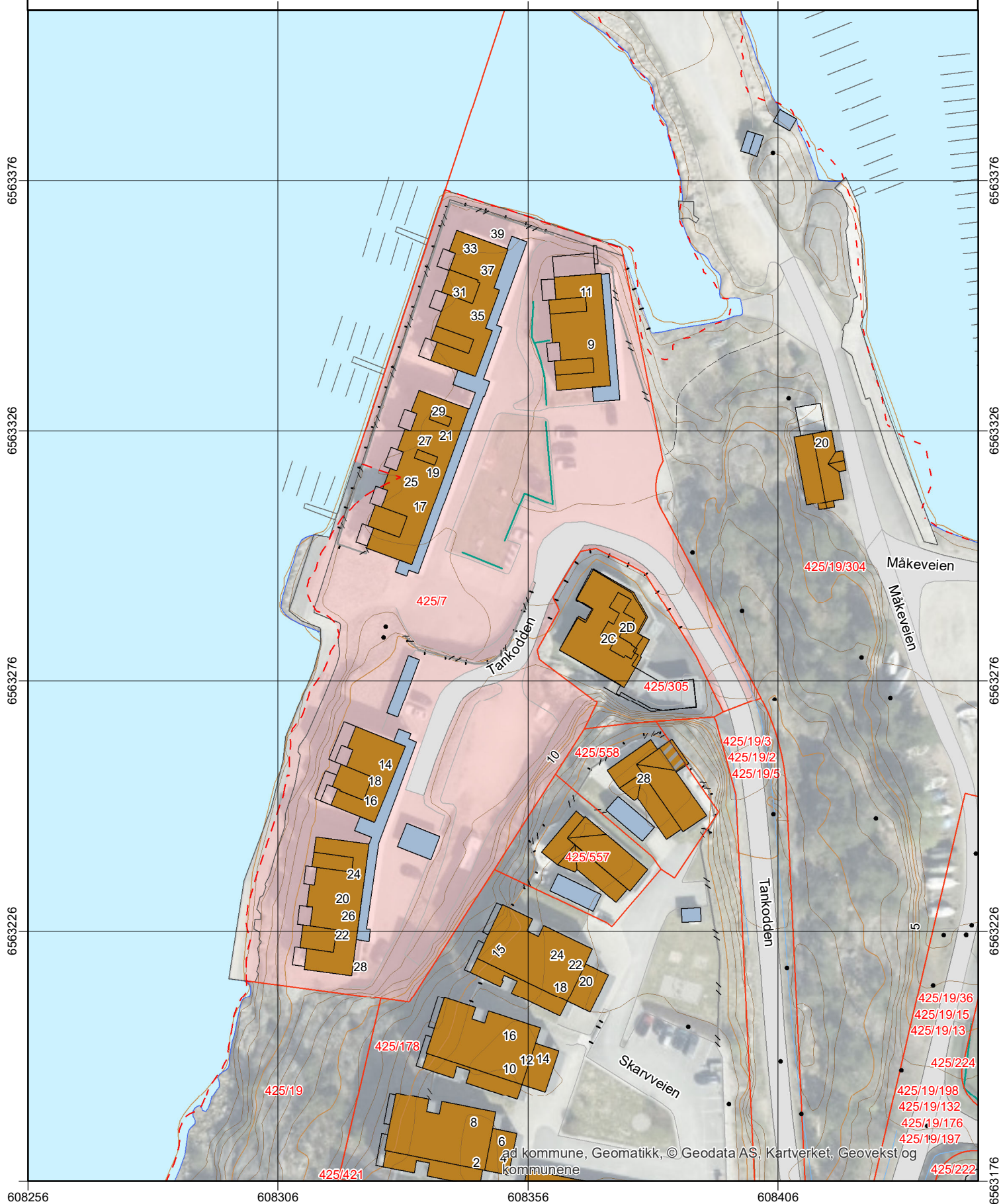
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



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



Grunnkart

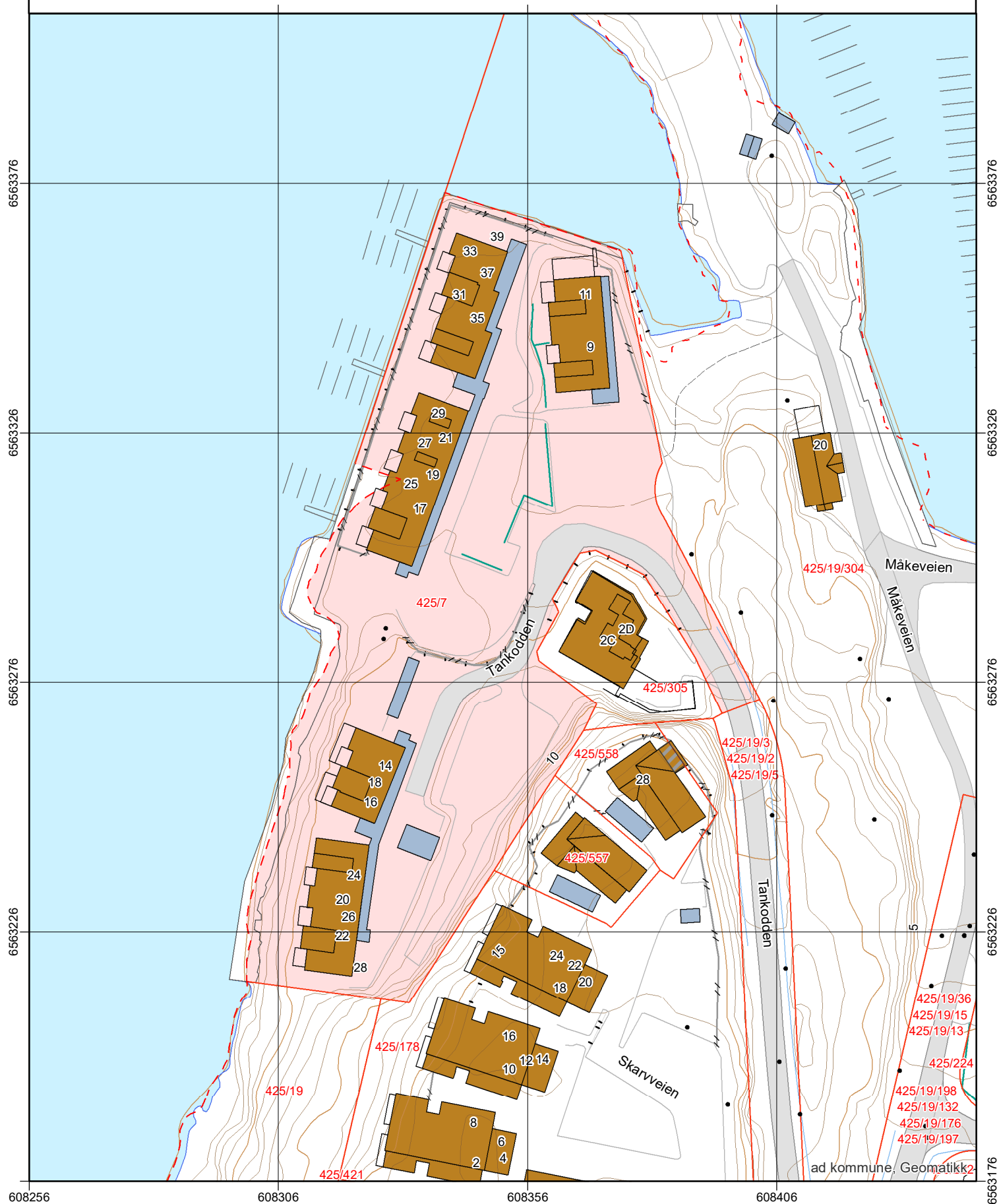
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

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

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



Dat kilde: 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
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

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

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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



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

Eiendomsrapport for 425 / 7 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 425/7/0/0

Eierrepresentant: 3597 Måkeveien Borettslag

Regningsmottaker: 3597 Måkeveien Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TANKODDEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	425	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	7	Oppgitt areal	4509,1 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	7999,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 24)

Adresse	Tankodden 14 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 35 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 33 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 31 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 29 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 27 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 28 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 26 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 24 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 11 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 9 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 13 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 15 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 17 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 19 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 21 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 23 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 25 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 22 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 20 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 18 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Tankodden 16 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy

Adresse	Tankodden 37 1679 KRÅKERØY	Tilleggsnavn Grunnkrets	Langøya	Kirkesogn Valgkrets	Kråkerøy Kråkerøy
Adresse	Tankodden 39 1679 KRAKERØY	Tilleggsnavn Grunnkrets	Langøya	Kirkesogn Valgkrets	Kråkerøy Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 43)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23731444	Enebolig	Bygningsnummer utgått	Bolig		156
300015810	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		164
300015796	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		90
300015796	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		102
300015796	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		120
300015796	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		129
300015798	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bygningsnummer utgått	Bolig		75
300015798	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bygningsnummer utgått	Bolig		90
300015798	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bygningsnummer utgått	Bolig		102
300015810	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		75
300015799	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		75
300015799	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		102
300015799	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		164
300015806	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bygningsnummer utgått	Bolig		75
300015806	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bygningsnummer utgått	Bolig		164
300015811	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		75
300015811	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		90
300015811	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		102
300015811	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		164
300015799	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		90
300015801	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		75
23731673	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		141
23731657	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		141
23731452	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		156
23731460	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		156
23731479	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		156
23731487	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		156
23731495	Enebolig	Bygningsnummer utgått	Bolig		141
23731509	Enebolig	Bygningsnummer utgått	Bolig		141
23731517	Enebolig	Bygningsnummer utgått	Bolig		143
23731525	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		124
23731665	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		141
23731533	Enebolig	Bygningsnummer utgått	Bolig		122
23731576	Enebolig	Bygningsnummer utgått	Bolig		143
23731584	Enebolig	Bygningsnummer utgått	Bolig		143
23731592	Enebolig	Bygningsnummer utgått	Bolig		143
23731606	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		147
23731614	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		141
23731622	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		141
23731630	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		145
23731649	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygningsnummer utgått	Bolig		141
23731568	Enebolig	Bygningsnummer utgått	Bolig		143

300015801	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig	164
-----------	---	--------------	-------	-----

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MÅKEVEIEN BORETTSLAG	Postboks 6666 St Olavsplass		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	24,00 stk	kr 1 640,00	01.10.2025	1/1	0	kr 49 200,00
60	ESkatt Bolig	74 700 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 239 040,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	24,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 35 300,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	24,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 57 463,00
4350	AKONTO AVLØP	1 966,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 72 756,00
4250	AKONTO VANN	1 966,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 37 983,00

kr 491 742,00

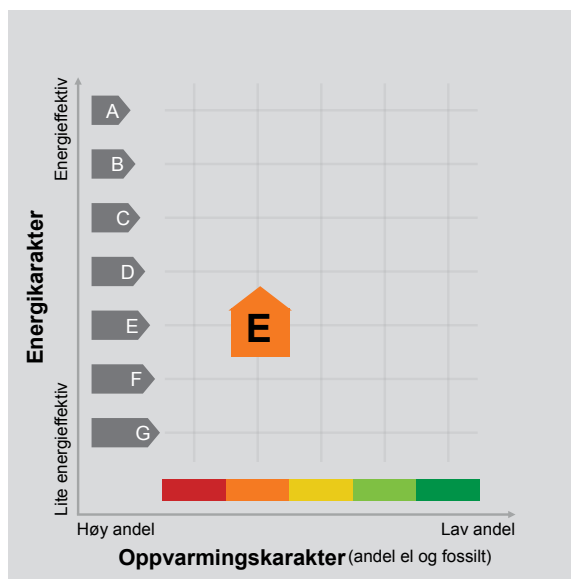
VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
02002066	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2024	2024	50	1257
07022452	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	27.10.2024	2024	127	773
403735BE/10	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2024	2024	81	971
09049557	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	56	1211
09049560	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2024	2024	166	1560
09049563	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	17.10.2024	2024	60	1659
11111111	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	15.10.2024	2024	152	1544
09049559	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	101	1542
09079558	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	12.10.2024	2024	171	2722
37037688	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	13.10.2024	2024	93	627
37037705	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	19.10.2024	2024	45	209
37037714	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	12.10.2024	2024	10	83
37037716	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2024	2024	92	799
09049561	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2024	2024	62	1300
37045994	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	19.10.2024	2024	-14	345
37037633	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	13.10.2024	2024	47	265
CG08249078	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	15.10.2024	2024	42	718
22222222	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	12.10.2024	2024	24	495
CG08249074	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	13.10.2024	2024	72	1181
CG08249071	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	23.10.2024	2024	55	906
08249079	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	135	2413
CG08258024	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	30.10.2024	2024	41	880
CG08249080	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	13.10.2024	2024	62	1332
33333333	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	19.10.2024	2024	120	1133

ENERGIATTEST



Adresse	Tankodden 33
Postnummer	1679
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	FREDRIKSTAD
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	300015799
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-157589
Dato	20.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Stål
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

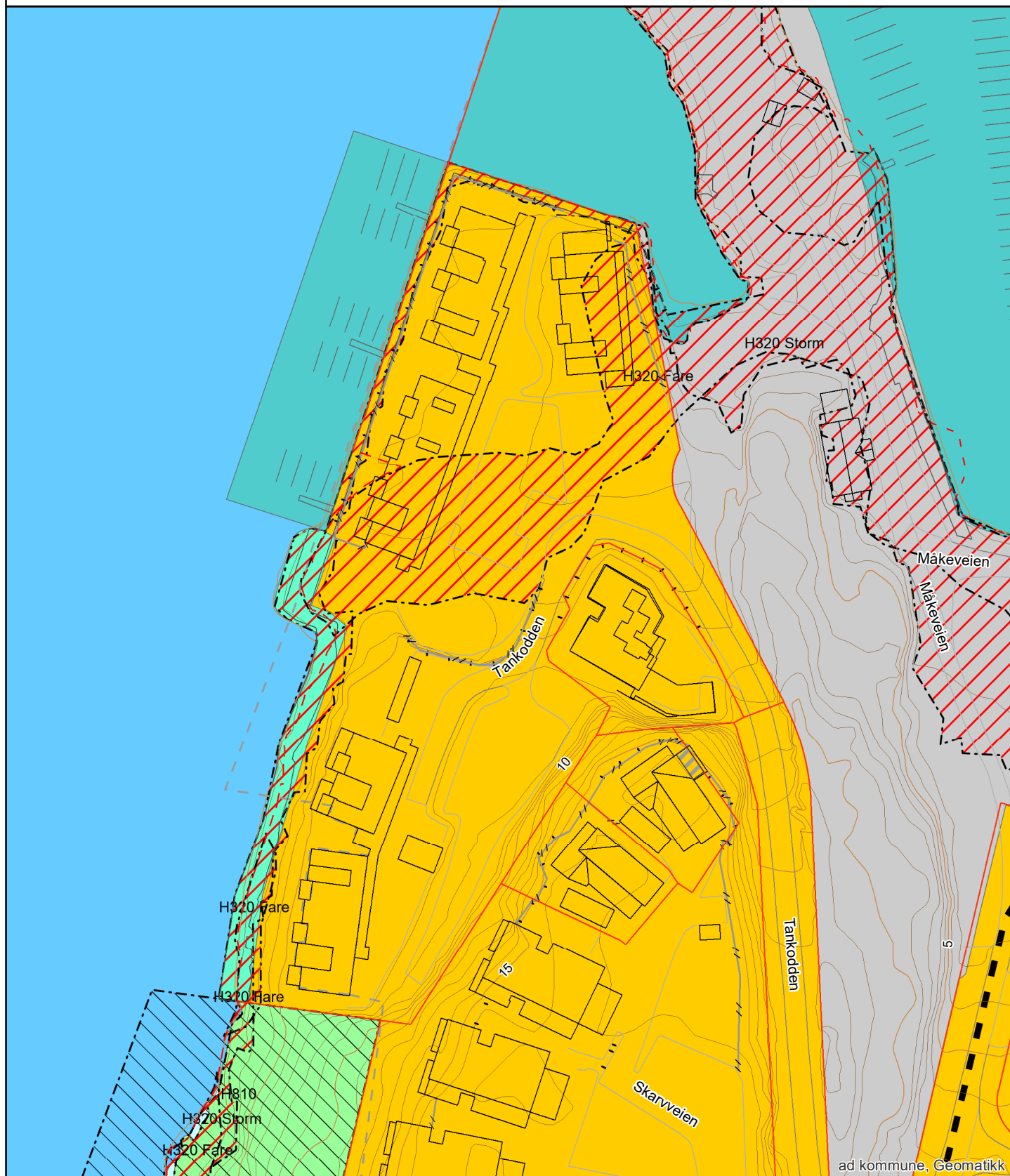
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-24

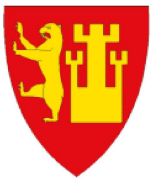


Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

	H810	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Skoleformål	1130		Serumformål	CC9900	204-153-0
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204
Foretninger	1150		Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnetage	1161		Barnetage		
Undervisning	1162		Undervisning		
Helsebyg	1163		Helsebyg		
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164		Religiøs utøvelse		
Foreningslokale	1165		Foreningslokale		
Administrasjon	1166		Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		FritidsTuristformål	9999CC	153-153-204
Utskylt	1171		Utskylt		
Foreningsplass	1172		Foreningsplass		
Campingplass	1173		Campingplass		
Løypeplass	1174		Løypeplass		
Rastefullenning	1200		Rastefullenning	CC9999	204-153-153
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-152-255
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255
Handelsutstilling	1320		Handelsutstilling		
Bevilling	1330		Bevilling		
Industri	1340		Industri	CC99FF	204-152-255
Lager	1350		Lager		
Beredsnadsplanvesen/anlegg	1360		Beredsnadsplanvesen/anlegg		
Annen næring	1360				
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0
Skianlegg	1410		Skianlegg		
Skisprang	1420		Skisprang		
Idrettsanlegg	1430		Idrettsanlegg	999900	153-153-0
Næringsanlegg	1440		Næringsanlegg	99CC00	153-204-0
Golfbane	1460		Golfbane	CCFF33	204-255-51
Motorportanlegg	1460		Motorport	999900	153-153-0
Skutubane	1470		Skutubane		
Andre idrettsanlegg	1480				
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500				
Godeiser	1501		Godeiser		
Godeiser	1502		Godeiser		
Energienergi	1510		Energienergi		
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyninganlegg	1541		Vannforsyninganlegg		
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg		
Renovasjonanlegg	1550		Renovasjonanlegg		
Øvrige kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjonanlegg	1570		Telekommunikasjonanlegg		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580		Øvrige anlegg		
Uteopphold	1600		Uteopphold	80CC99	102-204-153
Lekkeplass	1610		Lekkeplass		
Gårdsplass	1620		Gårdsplass		
Parkering	1630		Parkering		
Annet uteopphold	1680		Annet uteopphold		
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC9999	204-102-153
Kirkegravlund	1710				
Nærvende bygge og anlegg for grav- og urnelund	1730				
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse/kontor	1802				
Bebyggelse	1803				
Bebyggelse	1804				
Foretning/kontor	1810				
Foretning/kontor/industri	1811				
Foretning/industri	1812				
Foretning/kontor/foretning	1813				
Landbruksformål	1814				
Næringskontor	1820				
Næringskontor/industri	1821				
Næringsindustri	1822				
Næringskontor/tjenesteyting	1823				
Nærings/tjenesteyting	1824				
Kontor/industri	1830				
Kontor/tjenesteyting	1831				
Angitt bebyggelse og anlegg	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001				
Veg	2010				
Kjernveg	2011				
Forau	2012				
Torg	2013				
Gatelan	2014				
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangst	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018				
Annen veggrunn - granteal	2019				
Bane (planlagt anlegg)	2020				
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - teknisk anlegg	2028				
Annen bane grunn - granteal	2029				
Lufthavn	2030				
Lufthavn - landings-/taubane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - bagasjebeholdningsanlegg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040				
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050				
Kollektivnett	2060				
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnæringspunkt	2070				
Kollektivnæringspunkt	2071				
Kollektivnæringspunkt	2072				
Kollektivnæringspunkt	2073				
Pendler - innfartsparking	2074				
Parkering	2080				
Parkering	2081				
Parkering	2082				
Parkering	2083				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100				
Energi	2110				
Fjernvarmeanlegg	2120				
Vann- og avløpsanlegg	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsanlegg	2142				
Overføringsanlegg	2143				
Arbeidsanlegg	2150				
Telekommunikasjonanlegg	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2800				
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2900				

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001				
Naturområde	3002				
Tunng	3003				
Tunng	3004				
Friskog	3005				
Badeplass	3006				
Park	3007				
Vegetasjonsskjerm	3008				
Kombinerte grønnsakstruktur	3800				
Angitt grønnsakstruktur	3900				

FORSVARET

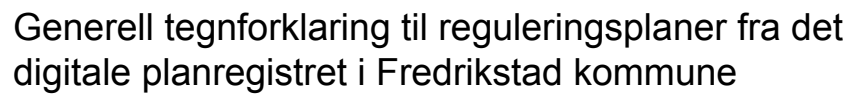
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvare	(4000)				
Forsvare	4001				
Militær formål	4002				
Styringsformål	4003				
Forberedelse	4004				
Kombinerte militærformål	4800				
Angitt militærformål	4900				

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001				
Landbruk	5100				
Jordbruk	5110				
Skogbruk	5112				
Skogbruk	5113				
Skogbruk	5114				
Skogbruk	5115				
Skogbruk	5116				
Skogbruk	5117				
Skogbruk	5118				
Skogbruk	5119				
Skogbruk	5120				
Skogbruk	5121				
Skogbruk	5122				
Skogbruk	5123				
Skogbruk	5124				
Skogbruk	5125				
Skogbruk	5126				
Skogbruk	5127				
Skogbruk	5128				
Skogbruk	5129				
Skogbruk	5130				
Skogbruk	5131				
Skogbruk	5132				
Skogbruk	5133				
Skogbruk	5134				
Skogbruk	5135				
Skogbruk	5136				
Skogbruk	5137				
Skogbruk	5138				
Skogbruk	5139				
Skogbruk	5140				
Skogbruk	5141				
Skogbruk	5142				
Skogbruk	5143				
Skogbruk	5144				
Skogbruk	5145				
Skogbruk	5146				
Skogbruk	5147				
Skogbruk	5148				
Skogbruk	5149				
Skogbruk	5150				
Skogbruk	5151				
Skogbruk	5152				
Skogbruk	5153				
Skogbruk	5154				
Skogbruk	5155				
Skogbruk	5156				
Skogbruk	5157				
Skogbruk	5158				
Skogbruk	5159				
Skogbruk	5160				
Skogbruk	5161				
Skogbruk	5162				
Skogbruk	5163				
Skogbruk	5164				
Skogbruk	5165				
Skogbruk	5166				
Skogbruk	5167				
Skogbruk	5168				
Skogbruk	5169				
Skogbruk	5170				
Skogbruk	5171				
Skogbruk	5172				
Skogbruk	5173				
Skogbruk	5174				
Skogbruk	5175				
Skogbruk	5176				
Skogbruk	5177				
Skogbruk	5178				
Skogbruk	5179				
Skogbruk	5180				
Skogbruk	5181				
Skogbruk	5182				
Skogbruk	5183				
Skogbruk	5184				
Skogbruk	5185				
Skogbruk	5186				
Skogbruk	5187				
Skogbruk	5188				
Skogbruk	5189				
Skogbruk	5190				
Skogbruk	5191				
Skogbruk	5192				
Skogbruk	5193				
Skogbruk	5194				
Skogbruk	5195				
Skogbruk	5196				
Skogbruk	5197				
Skogbruk	5198				
Skogbruk	5199				
Skogbruk	5200				

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001				
Ferdsel	6100				
Ferdsel	6200				
Skjold	6300				
Havneområde i sjø	6400				
Småbåthavn	6500				



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Nabolagsprofil

Tankodden 33 - Nabolaget Langøya - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Jegerveien	7 min
Linje 5, 102	0.6 km
Værste fergeleie	7 min
Linje 805	4 km
Smertu fergeleie	8 min
Linje 805	4.4 km
Fredrikstad bussterminal	9 min
Totalt 29 ulike linjer	4.9 km
Fredrikstad stasjon	10 min
Linje RE20, RX20	4.8 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)	18 min
264 elever, 14 klasser	1.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
335 elever, 21 klasser	4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	7 min
180 elever, 6 klasser	4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
484 elever, 30 klasser	6.5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	7 min
180 elever, 6 klasser	3.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

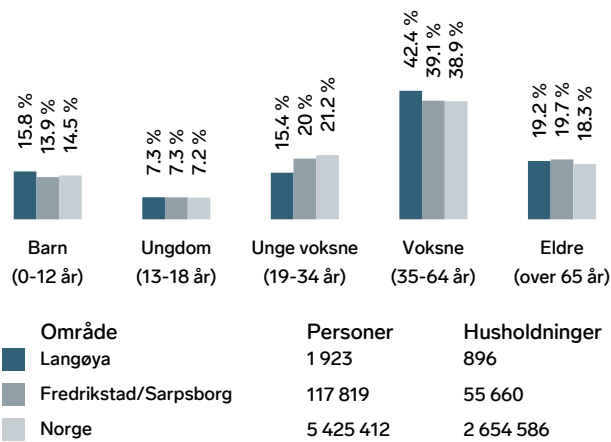
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Langøyåsen barnehage (0-5 år)	10 min
52 barn	0.8 km
Fotspor barnehage (0-5 år)	17 min
41 barn	1.5 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år)	19 min
70 barn	1.7 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	17 min
Coop Obs Fredrikstad	7 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk
Lite trafikk 89/100



Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

- 

Langøya balløkke
Ballspill

12 min 
1.1 km
- 

Rød barneskole
Aktivitetshall, fotball

17 min 
1.5 km
- 

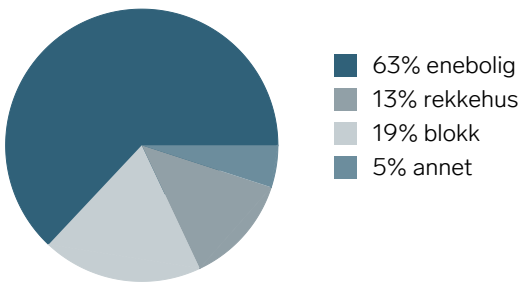
SKY Fitness Fredrikstad

7 min 
- 

SATS Fredrikstad

7 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

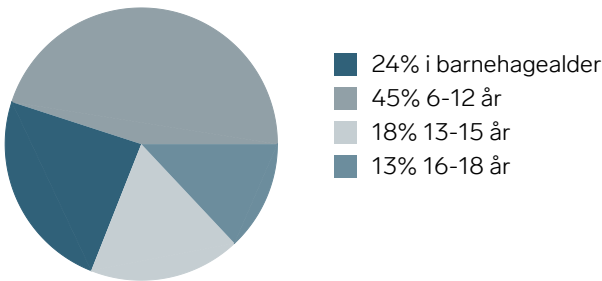
Værstetorvet

6 min 
- 

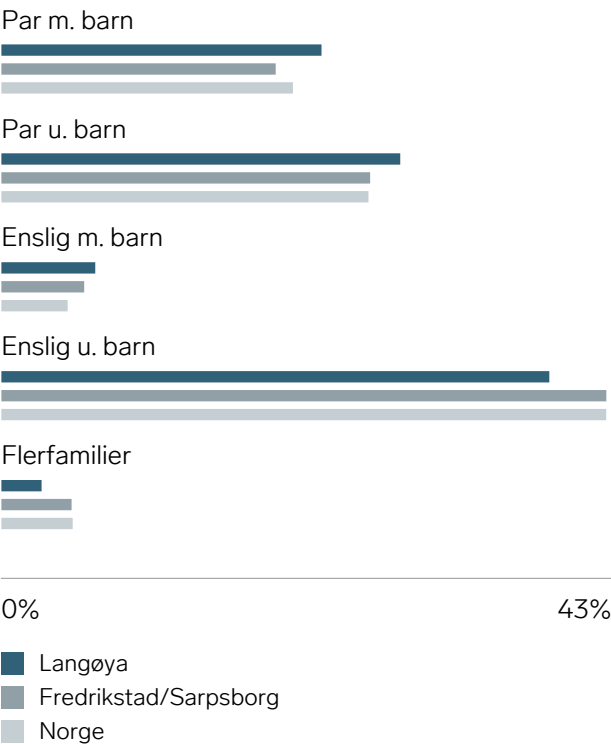
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

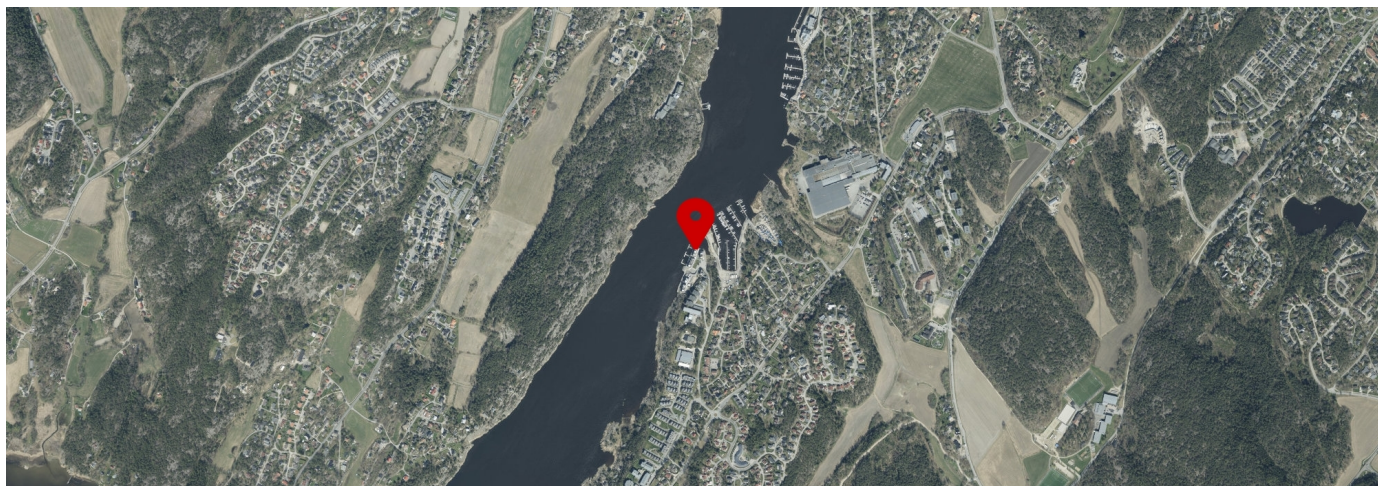


Familiesammensetning



Sivilstand

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





FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til meking med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>